

HOTĂRÂREA NR. 128
din 31 mai 2005
privind aprobarea punerii în valoare a terenului
din perimetrul Parcului Est, cartier Gheorghieni aflat în patrimoniul
județului Cluj, conform H.C.J. nr. 73/23.03.2005

Consiliul Județean Cluj,

În vederea punerii în valoare a terenurilor din patrimoniul județului Cluj conform H.C.J. nr. 73/23.03.2005,

Ținând cont de prevederile:

1. art. 104, lit. f), g), s) din Legea nr. 215/2001;
2. art. 251-256 Cod Comercial
3. Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
4. Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor cu modificările și completările ulterioare
5. H.G. nr. 216/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice – cadru de aplicare a Legii nr. 219/1998;
6. O.G. nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, cu modificările și completările ulterioare

Fiind îndeplinite prevederile art. 45 și art. 46 din Legea nr. 215/2001;

În temeiul prevederilor art. 109 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare

h o t ă r ă ș t e

Art. 1. Se aproba, pentru punerea în valoare a terenului situat în perimetrul Parcului EST, cartier Gheorghieni în suprafață estimată de 68.430 mp (conform ascuței anexate) – în vederea realizării unui *ansamblu multifuncțional de tip Mall*, concesionarea sau asocierea, **prin licitație publică**, în participațiune cu potențiali investitori a Consiliului Județean Cluj/S.C. Univers « T » S.A.

Art. 2. Se aprobă elaborarea unei documentații pentru dezmembrarea terenului, inclusiv evaluarea acestuia de către un expert autorizat, cu alocarea surselor de finanțare prin redistribuirea sumelor aprobate la capitolul studii și proiecte.

Art. 3. Se aprobă studiul de oportunitate și caietul de sarcini aferent, **anexat**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Cu punerea în aplicare și ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Președintele Consiliului Județean Cluj, prin direcțiile de specialitate și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Privat al județului Cluj.

PREȘEDINTE,
Marius Petre Nicoară

Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL,
Măriuca Pop

APROBAT:
PRESEDINTE,
Marius-Petre Nicoara

7.

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU CONCESIONAREA TERENULUI SITUAT
ÎN PERIMETRUL *PARCULUI EST* ,
CARTIER GHEORGHINI, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,
JUDEȚUL CLUJ

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU CONCESIONAREA TERENULUI SITUAT
ÎN PERIMETRUL *PARCULUI EST*,
CARTIER GHEORGHIEI, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,
JUDEȚUL CLUJ

PIESE SCRISE	Pagina
8. Pagina de titlu	1
9. Borderou	2
10. Prezentare generală	3
11. Necesitatea și oportunitatea concesiunii	4
12. Investiții necesare	4
13. Acordarea concesiunii	5
14. Durata concesiunii	5
15. Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesiunii	5
16. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesiune	5

17. PREZENTARE GENERALĂ

S.C. „UNIVERS T” S.A. Cluj-Napoca are în administrare construcții și terenuri aflate în proprietatea privată a județului Cluj. O parte din acestea au fost începute înainte de anul 1989 și neterminate până la această dată, respectiv strandul cu bazinul olimpic și bazinul pentru copii, 5 terenuri de tenis, pavilionul administrativ, accesul, spațiile verzi, sistematizarea verticală și dotările specifice. Cauza nefinalizării obiectivelor o constituie lipsa fondurilor necesare.

Prin Hotărâre, Consiliul Județean Cluj, ca acționar unic al SC UNIVERS „T” – societate înființată prin Dispoziția C.J.C. nr. 32/30.07.1992, propune spre concesionare terenul în suprafață de 68.430 mp, amplasat în partea de est a municipiului Cluj-Napoca, mărginit la vest de cartierul Gheorgheni I – respectiv str. Alexandru Vaida Voievod, la nord de Lacul 1 Gheorgheni, la est de baza sportivă a fostului Combinat de Utilaj Greu, iar la sud de incinta Liceului Teoretic „Gheorghe Lazăr”, în vederea construirii unui ansamblu multifuncțional, cu scopul valorificării amplasamentului studiat, la nivelul standardelor urbanistice moderne, pentru funcțiunile propuse, din fondurile exclusiv ale viitorului concesionar.

În cadrul contractului de concesiune se vor prevedea ca obligații ale concesionarului realizarea, din fonduri proprii, a unor obiective de investiții, pentru care propunerile de funcțiuni și de refuncționalizare a suprafeței constă în următoarele:

- complex multifuncțional
- spații comerciale
- complex cultural - sportiv
- alimentație publică
- spații verzi, garaje, drumuri, alei, parcaje, utilități

18. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea concesiunii terenului ce are ca obiect construirea de spații noi, administrarea și exploatarea Parcului Est sunt:

- realizarea unui ansamblu multifuncțional, a unei baze sportive moderne de agrement și performanță, spații pentru servicii și comerț, acces, alei parcaje, utilități cu revitalizarea zonei parcului;
- stimularea activităților sportive;
- degrevarea bugetului Consiliului Județean Cluj de cheltuielile cu finalizarea și punerea în funcțiune, exploatarea și modernizarea bazei materiale existente;
- atragerea la bugetul Consiliului Județean Cluj de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- crearea unor locuri noi de muncă;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor programe ale comunităților locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.

19. INVESTITII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse la capitolul 2 din prezentul studiu sunt necesare finalizarea, din fondurile exclusiv ale concesionarului, a următoarelor investiții:

- complex multifuncțional
- spații comerciale
- complex cultural - sportiv
- alimentație publică
- spații verzi, garaje, drumuri, alei, parcaje, utilități

Valoarea investiției se va racorda la realizarea unui minim de 30.000,00 mp arie desfășurată – construită.

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 26 luni de la semnarea contractului de concesiune, care include și perioada de timp necesară elaborării Autorizației de construire.

20. ACORDAREA CONCESIUNII

Modalitatea de acordare a concesiunii în conformitate cu legea nr. 219/1998 se propune prin licitație publică deschisă, fără preselectie.

DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii se propune la **49 ani** cu încadrare în prevederile Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.

Redevența se achită în rate lunare, trimestriale sau semestriale, începând cu data punerii în funcțiune a obiectivelor preconizate.

Modalitatea de eșalonare a plăților se va stabili de către comisia de licitație.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul Consiliului Județean Cluj.

DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la **26 luni** (cuprinzând 2 luni necesare obținerii Autorizației de construire). În ofertă concesionarul va prezenta graficul de execuție al investițiilor pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concendent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Desemnarea câștigătorului licitației pentru concesionare se va face în termen de max. **30 zile** de la data deschiderii ofertelor.

Calendarul propus pentru concesionare este următorul:

- aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini 31.05.2005;
- obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare – 30.06.2005;
- organizarea licitației publice – 01.07.2005;
- contractarea – 15.07.2005.

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea terenului situat în perimetrul *PARCULUI EST* , cartier Gheorghieni, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj aflat în proprietatea publică a județului

CUPRINSUL CAIETULUI DE SARCINI

- 21. OBIECTUL CONCESIUNII**
- 22. OBIECTIVELE CONCEDENTULUI**
- 23. DURATA CONCESIUNII**
- 24. INVESTIȚIILE PE CARE CONCESIONARUL ESTE OBLIGAT SĂ LE REALIZEZE. TERMENE DE REALIZARE.**
- 25. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNII**
- 26. REDEVENȚA ȘI GARANȚII FINANCIARE**
- 27. RESPONSABILITĂȚI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI**
- 28. INTERDICȚIA SUBCONCESIONĂRII BUNULUI PUBLIC CONCESIONAT**
- 29. CONTRACTUL DE CONCESIUNE ȘI EFECTELE ACESTUIA**
- 30. FORMA DE CONTROL ȘI DE MONITORIZARE CERUTĂ DE CONCEDENT**
- 31. ALTE CONDIȚII**

1. OBIECTUL CONCESIUNII

Obiectul concesiunii îl constituie terenul situat în perimetrul *PARCULUI EST*, cartier Gheorghieni, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj aflat în proprietatea publică a județului.

Consiliul Județean Cluj concesionează terenul în suprafață de 68.430 mp amplasat în partea de est a municipiului Cluj-Napoca, mărginit la vest de cartierul Gheorghieni I – respectiv str. Alexandru Vaida Voievod, la nord de Lacul 1 Gheorghieni, la est de baza sportivă a fostului Combinat de Utilaj Greu, iar la sud de incinta Liceului Teoretic „Gheorghe Lazăr”, în vederea construirii unui ansamblu multifuncțional.

Terenul se concesionează pentru realizarea unor funcțiuni și a refuncționalizării suprafeței, care constă în următoarele:

- complex multifuncțional
- spații comerciale
- complex cultural - sportiv
- alimentație publică

- spații verzi, garaje, drumuri, alei, parcaje, utilități
perioada propusă de concesionare fiind de 49 ani, având în vedere volumul investițiilor necesare și durata de amortizare a acestora.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.

Concesionarul va avea în vedere la exploatarea spațiilor construite respectarea și îndeplinirea următoarelor cerințe:

- securitatea serviciilor furnizate/prestate;
- continuitatea serviciilor din punct de vedere calitativ și cantitativ;
- adaptabilitatea serviciilor la cerințele comunității locale;
- accesul liber la servicii și la informațiile necesare la acestea;
- tarifarea echitabilă a serviciilor furnizate/prestate.

Desfășurarea activităților specifice pentru administrarea bunurilor concesionate trebuie să asigure:

- satisfacerea cerințelor și nevoilor de utilitate publică ale comunității locale și creșterea calității vieții;
- administrarea și gestionarea spațiilor construite în interesul concesionarului și al comunității locale;
- funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a spațiilor construite;
- ridicarea continuă a standardelor și a indicatorilor de performanță ai serviciilor prestate;
- dezvoltarea și modernizarea spațiilor construite în corelare cu planurile și documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate;
- aplicarea principiilor economiei de piață și ale liberei concurențe;
- protejarea domeniului public și punerea în valoare a acestora;
- protecția și conservarea mediului natural și construit în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- protecția sănătății și igienei publice în conformitate cu reglementările specifice în vigoare.

Concesionarul, în calitate în care are următoarele drepturi:

- să desfășoare activități comerciale legate de exploatarea spațiilor construite;
- să încaseze și să perceapă tarife corespunzătoare serviciilor prestate;
- să folosească, cu acordul autorității publice locale, terenurile domeniului public local pentru lucrările de execuție, exploatare, întreținere și reparații pe care le execută, în condițiile legii;
- să întrerupă funcționarea spațiilor pentru timpul strict necesar executării lucrărilor de întreținere și reparații, precum și în alte situații prevăzute de legislația în vigoare sau excepționale.

2. OBIECTIVELE CONCEDENTULUI

- Construirea ansamblului multifuncțional în Parcul Est, cu revitalizarea întregului amplasament și crearea unei zone de interes în jurul centrului comercial și a spațiilor pentru activități socio-culturale, sportive și de agrement;
- stimularea activităților culturale și sportive în rândul populației;
- realizarea unui centru modern socio-cultural, comercial și de afaceri;
- atragerea la bugetul Consiliului Județean Cluj de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redeventei prevăzute în contractul de concesiune;
- crearea unor locuri noi 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.
- degrevarea bugetului Consiliului Județean Cluj de cheltuielile cu finalizarea și exploatarea bazei sportive;

3. DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 49 ani începând de la data semnării contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art. 30 din Legea nr. 219/1998.

4. INVESTIȚIILE PE CARE CONCESIONARUL ESTE OBLIGAT SĂ LE REALIZEZE. TERMENE DE REALIZARE

Pentru îndeplinirea obiectului concesiunii concesionarul va prelua sarcina realizării următoarelor lucrări de investiții cum sunt:

- complex multifuncțional
- spații comerciale
- complex cultural - sportiv
- alimentație publică
- spații verzi, garaje, drumuri, alei, parcaje, utilități

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 26 luni de la semnarea contractului de concesiune.

Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii lui.

5. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNII

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

- a) bunuri de retur - bunurile care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;
- b) bunuri de preluare - bunurile care, la expirarea contractului de concesiune, pot reveni concedentului, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform dispozițiilor caietului de sarcini. Sunt bunuri de preluare bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii;
- c) bunuri proprii - bunurile care, la expirarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii, cu excepția celor prevăzute la lit. b).

5.2. În contractul de concesiune se va menționa repartizarea acestor bunuri la încetarea, din orice cauză, a concesiunii.

6. REDEVENȚĂ ȘI GARANȚII FINANCIARE

6.1. Obligația de plată a redevenței începe la data punerii în funcțiune a spațiilor construite.

6.2. Plata cu întârziere a redevenței conduce la aplicarea de penalități de 0,1% / zi. Se consideră întârziere la plata redevenței depășirea termenului scadent.

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

6.4. În cazul nerespectării graficului de execuție a lucrărilor de investiții stabilit prin contractul de concesiune, concedentul poate percepe penalizări în valoare de 0,3 % /zi din valoarea actualizată a lucrărilor întârziate, din garanția constituită conform pct. 6.4. cu înștiințarea prealabilă a concesionarului în acest sens.

6.5. În cazul depășirii cu 30 de zile a scadenței de plată, redevența și penalitățile aferente se pot încasa din garanția constituită conform pct. 6.4. cu înștiințarea prealabilă a concesionarului în acest sens.

6.6. Concesionarul are obligația de a reconstitui garanția depusă conform pct. 6.4. în termen de 30 zile de la notificarea concedentului.

6.7. Neplata redevenței timp de 3 luni consecutiv conduce la retragerea concesiunii, cu toate consecințele ce decurg din aceasta, așa cum se prevede în caietul de sarcini.

7. RESPONSABILITĂȚI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

În cursul lucrărilor de modernizare și după terminarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel suprafețele de teren din afara celor alocate pentru concesiune.

Concesionarul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

8. INTERDICȚIA SUBCONCESIONĂRII

Concesionarul nu are drept de subconcesionare a terenurilor.

9. CONTRACTUL DE CONCESIUNE ȘI EFECTELE ACESTUIA

9.1. Încheierea contractului de concesiune

9.1.1. Contractul de concesiune va fi încheiat în forma scrisă.

9.1.2. Conținutul contractului de concesiune este prezentat în Anexa

9.1.3. Contractul de concesiune va fi încheiat în termen de maxim 30 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

9.1.4. Ofertantul se consideră informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

9.1.5. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune atrage pierderea garanției depuse pentru participare la licitație.

9.1.6. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, licitația publică va fi anulată, iar concedentul va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, studiul de oportunitate și caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

9.2. Drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului sunt cele prevăzute în conținutul contractului de concesiune din Anexa dacă nu contravin legislației în vigoare.

10. FORMA DE CONTROL ȘI DE MONITORIZARE CERUTĂ DE CONCEDENT

- 10.1. Pe durata contractului de concesiune concedentul are dreptul sa verifice respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Astfel, concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile, sa verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum si modul in care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public.
- 10.2. Verificarea se va exercita cu notificarea prealabila a concesionarului si in condițiile stabilite in contract.

11. ALTE CONDIȚII

- 11.1 Concesionarul, pentru îndeplinirea obligațiilor prevăzute în contractul de concesiune, trebuie să dețină toate acordurile, avizele, autorizațiile și licențele prevăzute de legislația în vigoare și să achite contravaloarea tarifelor aferente acestora.
- 11.2. Concesionarul va acorda sprijin pentru obținerea avizelor, acordurilor și pentru demersurile administrative privind implementarea investițiilor.
- 11.3. Concesionarul este obligat ca înainte de punerea în funcțiune a investiției să dețină autorizațiile de functionare.
- 11.4. Echipamentele, instalațiile, aparatele, produsele și procedeele utilizate de concesionar, vor fi în conformitate cu oferta și vor respecta cerințele legislației în vigoare.
- 11.5. Concesionarul este obligat să asigure personal calificat și în număr suficient pentru realizarea obligațiilor ce revin prin contractul de concesiune conform reglementărilor, standardelor de performanță, condițiilor de valabilitate ale autorizațiilor și licențelor în vigoare. În cazul în care concesionarul contractează anumite lucrări cu alți agenți economici aceștia trebuie să dețină autorizațiile necesare desfășurării acestor lucrări.
- 11.6. Concesionarul are obligația să plătească impozitele și taxele datorate bugetului de stat și local prevăzute de legislația Română, beneficiind la cerere de toate facilitățile respectiv de scutirile, exceptările sau reducerile temporare prevăzute de legislația în vigoare.
- 11.7. Concesionarul are obligația de a pune la dispoziția concedentului toate informațiile, datele și documentele solicitate de acesta în legătură cu derularea contractului de concesiune.
- 11.8. Asupra terenurilor și altor bunuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, precum și asupra activităților desfășurate de persoane fizice sau juridice în vecinătatea capacităților, concesionarul beneficiază, cu acordul proprietarilor și al titularilor de activități, pe durata lucrărilor de realizare, de exploatare și de întreținere a capacităților respective, de drepturile prevăzute de lege.

Anexa: Contractul de Concesiune

CONTRACT DE CONCESIUNE

nr. din anul.....luna ziua

I.Părțile contractante

CONSILIUL JUDETEAN CLUJ, cu sediul în Cluj-Napoca, str.B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 58, cod poștal 3400., tel. 0264-596416., fax 596726, cod fiscal 42.88.110, având contul nr., deschis la Trezoreria mun. Cluj-Napoca., reprezentată legal prin, având funcția de presedinte, si prin având funcția de director executiv, denumit în cele ce urmează **CONCEDENT**, pe de o parte,

și

S.C., cu sediul în, str., nr., județul/sectorul, cod poștal, tel., fax, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr., cod unic de înregistrare nr., având contul nr., deschis la, reprezentată legal prin....., având funcția de....., denumită în cele ce urmează **CONCESIONAR**, pe de altă parte, au convenit încheierea prezentului contract.

32.II.Temeiul legal

Art.1 – Prezentul contract este semnat cu respectarea prevederilor:

33. art. 135 alin. (5), teza a II-a din Constituția României;
34. Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor;
35. Hotărârii Guvernului nr.216/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice-cadru de aplicare a Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor;
36. Legea nr. 528/2004 pentru modificarea si completarea O.G. nr.16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum si a Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor;
37. procesului-verbal de adjudecare a concesiunii nr. din data de

III.Obiectul contractului de concesiune

Art.2 - (1) Obiectul prezentului contract îl constituie concesionarea, **TERENULUI SITUAT ÎN PERIMETRUL *PARCULUI EST*, CARTIER GHEORGHIEȚI, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, JUDEȚUL CLUJ** în conformitate cu obiectivele stabilite de către concedent prin caietul de sarcini.

(2) Caracteristicile tehnice ale obiectului prezentului contract sunt prevăzute în caietul de sarcini.

(3) Obiectivele prevăzute la alin. (1) sunt următoarele:

- Construirea ansamblului multifuncțional în Parcul Est, cu revitalizarea întregii zone si crearea unei zone de interes in jurul centrului comercial si a spatiilor pentru activitati socio-culturale, sportive și de agrement;
- stimularea activitatilor culturale și sportive in randul populatiei
- realizarea unui centru modern socio-cultural, comercial si de afaceri;
- atragerea la bugetul Consiliului Judetean Cluj de fonduri suplimentare rezultate in urma administrarii optime de specialitate conform redeventei prevazute in contractul de concesiune;
- crearea unor locuri noi 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.
- degrevarea bugetului Consiliului Judetean Cluj de cheltuielile cu finalizarea și exploatarea bazei sportive ;

(4) 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 Judetean, 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 Judetean, 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 Judetean; în același timp, Consiliul Judetean va pune la dispoziția concesionarilor și actele pe care le deține, în copie, prevăzute de reglementările legale, inclusiv cele privind protecția mediului, legate de bunurile inventariate. Delimitarea terenurilor se va face pe baza unei expertize tehnice juridice realizata de catre concesionar si aprobata de concedent;

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). Inventarul bunurilor proprii ale concesionarului este prevăzut în anexa nr. 2 la prezentul contract.

Art.3 – Termenul de realizare a investițiilor prevăzute la art.2 alin.(3), lit. a) din prezentul contract este de **26 luni** de la data semnării acestuia.

IV. Durata contractului

Art. 4 – (1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de – maximum 49 de ani.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, cu respectarea termenului maxim de valabilitate prevăzut la alin. (1). Prelungirea termenului de valabilitate a contractului se realizează prin simplul acord de voință al părților, care vor încheia, în acest sens, un act adițional, cu minimum ani/luni/zile înainte de data încetării acestuia ***(în cazul în care contractul de concesiune se încheie pe o perioadă de 49 de ani, prezentul articol va face referire exclusiv la alin. (1) și (3)).**

(3) La stabilirea duratei de valabilitate a prezentului contract, părțile vor avea în vedere perioada de amortizare a investițiilor efectuate de către concesionar.

V. Redevența și modalitățile de plată a acesteia

Art. 5 – (1) Redevența este de, având ca fundament prevederile caietului de sarcini; detaliile cu privire la modul de plată vor fi stabilite de către părți, cu respectarea prevederilor caietului de sarcini.

(2) Plata redevenței se va efectua în una din următoarele modalități – da/nu:

- a) lunar, cel târziu până în data de 15 a lunii calendaristice următoare;
- b) trimestrial, cel târziu până în data de 15 a primei luni a trimestrului următor;
- c) anual, cel târziu până în data de 31 ianuarie inclusiv a anului calendaristic următor.

(3) În cazul în care redevența este stabilită în lei, părțile au obligația stipulării în prezentul contract a clauzelor de consolidare a acesteia, în condițiile inflației și devalorizării.

(4) Plata cu întârziere a redevenței conduce la aplicarea de penalități de /zi – cotă procentuală.

(5) În cazul depășirii cu 30 de zile calendaristice a termenului scadent de plată a redevenței, aceasta și penalitățile aferente se pot încasa de către concedent din garanția de plată a redevenței prevăzută la art. 13 alin. (1) din prezentul contract.

(6) În situația încasării de către concedent a garanției de plată a redevenței, conform alin. (5) din prezentul contract, aceasta se va reconstitui de către concesionar în termen de 30 de zile calendaristice de la această dată.

Art. 6 – (1) Plata redevenței se face prin conturile:

- a) contul concedentului nr....., deschis la Trezoreria
- b) contul concesionarului nr., deschis la banca

(2) Redevența se va face venit la bugetul Consiliului Județean Cluj.

Art.7 – Părțile contractante pot conveni scutirea concesionarului de la plata redevenței pe o perioadă de sau, după caz, reducerea acesteia cu% pe o perioadă de....., în funcție de investițiile angajate de către concesionar, în conformitate cu prevederile caietului de sarcini. În acest caz, garanția de plată a redevenței pentru primul an de activitate, prevăzută la art. 13 alin. (1) din prezentul contract, se modifică în mod corespunzător.

38.VI. Prețurile și tarifele practicate de concesionar

Art.8 - (1) În baza prezentului contract, concesionarul va practica numai tarife avizate de Consiliul Județean Cluj,

(2) Prețurile și tarifele prevăzute la alin.(1) vor fi modificate pe durata de valabilitate a contractului, conform reglementărilor în vigoare.

VII. Drepturile și obligațiile concedentului

Art. 9 - Concedentul are următoarele drepturi:

- a) să-și însușească tema de proiectare și proiectele aferente investițiilor, să verifice stadiul de realizare a lucrărilor de investiții, conform programului stabilit prin oferta adjudecată, precum și modul în care este susținut interesul public prin realizarea serviciului de administrare a spațiilor construite, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar prin prezentul contract; condițiile de efectuare a verificărilor sunt stabilite de către părți, pe bază de act adițional la prezentul contract;
- b) să își manifeste, la expirarea perioadei de valabilitate a prezentului contract, intenția de a dobândi bunurile de preluare, în baza unui contract de vânzare-cumpărare încheiat cu fostul concesionar, la valoarea contabilă actualizată. În termen de zile calendaristice de la data încetării prezentului contract, prin atingerea termenului, concedentul este obligat, sub sancțiunea decăderii, să își exercite dreptul de opțiune;

să modifice în mod unilateral partea reglementară a prezentului contract, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale determinate de interesul național sau, după caz, local. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului este de natură să cauzeze concesionarului un prejudiciu, acesta are dreptul să solicite concedentului daune-interese; neînțelegerile contractuale dintre concedent și concesionar cu privire la cuantumul daunelor-interese nu poate să constituie un temei pentru concesionar, care să conducă la sustragerea obligațiilor sale contractuale.

Art.10 - Concedentul are următoarele obligații:

- a) să acorde sprijin pentru obținerea avizelor, acordurilor și pentru demersurile administrative privind implementarea investițiilor;
- b) să nu îl împiedice pe concesionar în exercitarea drepturilor rezultate din prezentul contract;
- c) să nu modifice în mod unilateral prezentul contract, în afară de cazul prevăzut la art. 9, lit c);
- d) să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului;
- e) să urmărească prin împuterniciții săi executarea lucrărilor de investiții, calitatea lucrărilor, încadrarea în termenele de punere în funcțiune și respectarea parametrilor de calitate ceruți de serviciul public concesionat;
- f) să stabilească, cu trei ani înainte de data expirării duratei de valabilitate a prezentului contract, condițiile în care vor funcționa, după expirarea contractului, spațiile construite.

VIII. Drepturile și obligațiile concesionarului

Art. 11 - Concesionarul are următoarele drepturi:

- a) de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul prezentului contract, precum și bunurile care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;
- b) de a obține și de a folosi rezultatele financiare obținute din exploatarea bunurilor care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini, potrivit naturii acestora și a clauzelor stipulate prin prezentul contract;
- c) de a încheia contracte cu terții, în vederea asigurării exploatarei, de către concesionar, a spațiilor construite;
- d) de a transfera altei persoane juridice drepturile și obligațiile stipulate în prezentul contract, pentru bunurile concesionate în stare de funcționare, sub condiția obținerii aprobării prealabile a concedentului; transferul realizat fără această aprobare este lovit de nulitate, prin hotărâre emisă de concedent. În situația transferului drepturilor și a obligațiilor stipulate în prezentul contract, se va încheia un nou contract de concesiune între concedent și cel în beneficiul căruia operează transferul, cu respectarea obiectivelor stabilite de către concedent prin caietul de sarcini, precum și a clauzelor stipulate prin prezentul contract; ulterior operării transferului, cel căruia i se transferă drepturile și obligațiile stipulate în prezentul contract de concesiune;
- e) de a refuza accesul la bunurile concesionate în următoarele situații:
 - capacitatea spațiilor construite existente este insuficientă;
 - accesul la spațiile construite împiedică îndeplinirea în siguranță a obligației de a exploata în siguranță bunurile concesionate;

Art.12 - Concesionarul are următoarele obligații:

- a) să exploateze în mod eficient, în regim de continuitate și de permanență, spațiile construite cu respectarea normelor de exploatare și a celorlalte prevederi legale în vigoare, precum și a obiectivelor stabilite de către concedent, sub condiția obținerii în prealabil a autorizațiilor și a licențelor specifice tipului de activitate - inclusiv a autorizației de funcționare, în vederea punerii în funcțiune a investițiilor. Investițiile prevăzute a se efectua de către concesionar vor respecta termenele de realizare a acestora, conform programului stabilit prin oferta adjudecată;

- b) să plătească redevența, în quantumul și la termenele prevăzute în prezentul contract, inclusiv garanția de plată a acesteia pentru primul an de activitate;
- c) să pună la dispoziția concedentului documentele, datele și informațiile solicitate de acesta, în legătură cu derularea prezentului contract;
- d) să ia măsurile necesare pentru a realiza serviciile, investițiile și lucrările prevăzute în prezentul contract, precum și să respecte condițiile de valabilitate a autorizațiilor și a licențelor acordate;
- e) să obțină acordurile și avizele specificate în Certificatul de urbanism, conform legislației în vigoare;
- f) să refacă trotuarele, pavajele, îmbrăcămințile rutiere și spațiile verzi, în situația în care îndeplinirea obligației prevăzute la lit. a) este de natură să afecteze în orice fel starea/exploatarea acestor bunuri;
- g) să respecte reglementările privind proiectarea, execuția și exploatarea bunurilor concesionate, precum și celelalte reglementări tehnice în vigoare;
- h) să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, bunurile care fac obiectul prezentului contract;
- i) să respecte standardele de calitate, inclusiv cele privind protecția mediului. Responsabilitățile de mediu se împart între părțile contractante astfel:
 - concedentul are următoarele obligații: ;
 - concesionarul are următoarele obligații: ;
- j) să respecte condițiile impuse de natura bunurilor, a activităților sau a serviciilor publice - protejarea secretului de stat, regimul special al circulației unor bunuri, condițiile de siguranță în exploatare, protecția mediului, condițiile privind folosirea și conservarea bunurilor de patrimoniu, conform prevederilor legale în vigoare;
- k) să mențină un număr de angajați;
- l) să asigure, la încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen și forța majoră, continuitatea prestării serviciilor, în condițiile stipulate prin prezentul contract, până la preluarea acestuia de către concedent, **dar nu mai mult de zile calendaristice de la data încetării valabilității contractului;**

IX. Garanții

Art. 13 - (1) În termen de 90 de zile de la data perfectării prezentului contract, concesionarul va depune o scrisoare de garanție bancară în valoare de, reprezentând o cotă – parte din suma datorată concedentului, cu titlu de redevență, pentru primul an de activitate.

(2) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui gaj, cu acordul prealabil al concedentului. Contractul de garanție va fi perfectat înăuntrul termenului prevăzut la alin. (1).

(3) În funcție de necesitatea acoperirii costurilor viitoare, pentru îndeplinirea obligațiilor privind protecția mediului, concesionarul este obligat să constituie o garanție, în baza unui instrument legal de garantare, convenit de părți.

39.X. Răspunderea contractuală

Art. 14 - În cazul în care activitățile concesionarului, legate de realizarea obiectului concesiunii, nu pot fi realizate datorită activității culpabile a concedentului, acesta din urmă va fi obligat să despăgubească pe concesionar, corespunzător prejudiciului adus.

Art. 15 – (1) În situația în care concesionarul nu-și îndeplinește din culpă obligațiile contractuale ori și le îndeplinește în mod necorespunzător, de natură a afecta însăși substanța contractului, acesta se obligă să plătească concedentului majorări de întârziere/penalități de – cotă

procentuală în cazul neîndeplinirii obligației de plată a redevenței/sumă forfetară în cazul celorlalte obligații contractuale.

(2) În cazul prevăzut la alin.(1), concedentul va notifica concesionarului obligativitatea îndeplinirii obligațiilor contractuale nesocotite, într-un termen de zile calendaristice de la data constatării acestora; neîndeplinirea acestei obligații în termenul prevăzut atrage după sine decăderea din drepturi a concesionarului.

(3) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului, acesta din urmă fiind obligat la plata de daune-interese sau, după caz, daune cominatorii.

XI. Încetarea contractului de concesiune

Art. 16 - Prezentul contract încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei de valabilitate a contractului, dacă părțile nu convin, în conformitate cu prevederile art. 4 alin. (2) din prezentul contract, prelungirea acestuia;
- 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 în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea concesiunii, care se poate realiza numai prin hotărâre emisă de către concedent; în acest caz, se va întocmi o documentație tehnico-economică prin care se va stabili prețul răscumpărării; în această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune-interese;
- d) prin reziliere, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale asumate de către concedent/concesionar, cu plata unei despăgubiri de către concedent/concesionar;
- e) prin renunțare din partea concesionarului, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunurilor care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a le exploata, fără plata unei despăgubiri;
- f) în cazul transferului drepturilor și a obligațiilor stipulate prin contract, conform prevederilor art. 11, lit. d) din prezentul contract, o dată cu încheierea contractului de concesiune între concedent și cel cărui i se transferă aceste drepturi și obligații;
- g) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

Art. 17 - La încetarea contractului, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate conform prevederilor art. 2 alin. (4) din prezentul contract.

40.XII. Renunțarea la concesiune

Art. 18 - (1) Concesionarul poate renunța la contract, în conformitate cu prevederile art. 16, lit. f) din prezentul contract, sub rezerva îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții:

- a) notifică concedentului intenția sa de renunțare;
- b) pune la dispoziția concedentului documentația privind activitatea desfășurată în baza prezentului contract până la data renunțării, precum și rezultatele acesteia;
- c) achită concedentului redevența datorată până la momentul încetării concesiunii.

(2) După îndeplinirea de către concesionar a condițiilor prevăzute la alin. (1), concedentul emite hotărârea de încuviințare a renunțării, care va fi publicată, pe cheltuiala celui care a renunțat, în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a. Renunțarea la contract devine efectivă la 60 de zile calendaristice de la data notificării intenției de renunțare.

(3) Concesionarul care a renunțat rămâne răspunzător față de cei interesați pentru toate prejudiciile cauzate de exploatarea concesiunii și de lucrările efectuate până la data renunțării, precum și pentru cele rezultate din relațiile contractuale cu aceștia, inclusiv pentru pagubele constatate după data emiterii hotărârii de încuviințare a renunțării.

XIII. Forța majoră

Art.19 - (1) Cazul de forță majoră este acel eveniment viitor, absolut imprevizibil și insurmontabil, care exonerează de răspundere partea care îl invocă.

(2) Partea care invocă un caz de forță majoră este obligată să îi notifice celeilalte părți apariția acestuia, în termen de zile calendaristice de la producerea evenimentului, urmată de remiterea documentelor justificative, în termen de zile calendaristice de la încetarea lui. De asemenea, partea care îl invocă este obligată să ia toate măsurile posibile pentru limitarea consecințelor produse de un asemenea caz.

(3) Cazurile de forță majoră vor fi certificate de către instituțiile prevăzute de legislația în vigoare.

(4) În cazul în care forța majoră nu încetează în termen de zile calendaristice de la data producerii acestuia, părțile au dreptul să solicite încetarea deplină a contractului, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

XIV. Notificări

Art. 20 - (1) Părțile sunt obligate ca pe parcursul derulării prezentului contract să-și notifice reciproc, la sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract, orice modificare a circumstanțelor avute în vedere la data semnării acestuia.

(2) Termenul de notificare este de zile calendaristice de la data producerii modificării de circumstanțe, dacă prin prezentul contract nu se prevede un alt termen.

(3) În cazul în care notificarea se face prin poștă, aceasta va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire, considerându-se primită de către destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

(4) Notificările transmise prin fax, telex sau poștă electronică (e-mail) se consideră primite în prima zi lucrătoare după ce au fost expediate.

(5) Comunicările verbale nu sunt luate în considerare de nici una din părți, dacă nu sunt confirmate prin una din modalitățile prevăzute în prezentul articol.

XV. Clauza de confidențialitate

Art. 21 – (1) Părțile convin că termenele și clauzele prezentului contract sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu transmită terților documente, date și/sau informații rezultate din derularea acestuia.

(2) Sunt exceptate de la prevederile alin.(1) următoarele documente, date și/sau informații:

- a) cele pentru a căror dezvoltare s-a primit acordul scris al celeilalte părți contractante;
- b) cele care sunt la data dezvoltării lor de circulație publică;
- c) cele solicitate de organele abilitate ale statului, în baza unei obligații legale de informare.

XVI. Litigii

Art. 22 - (1) Părțile convin ca toate neînțelegerile privind validitatea contractului sau cele rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă.

(2) În caz contrar, litigiile vor fi deduse spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

(3) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile contractante pot deduce cauza spre soluționare tribunalului arbitral, conform regulilor de procedură aplicabile arbitrajului comercial ad-hoc, organizat de către Curtea de Arbitraj de pe lângă Camera de Comerț, Industrie și Agricultură a României.

XVII. Clauze finale

Art.23 – În derularea prezentului contract, Ministerul Finanțelor Publice, precum și celelalte organe abilitate ale statului au drept de control asupra acestuia, conform reglementărilor în vigoare.

Art. 24 - Modificarea și/sau completarea prezentului contract se face prin act adițional, încheiat cu acordul ambelor părți contractante.

Art.25 – Prezentul contract se poate modifica și/sau completa cu prevederi specifice, conform înțelegerii părților, sub condiția ca acestea să fie conforme cu obligațiile părților, cu celelalte clauze ale contractului –cadru, precum și cu legislația în vigoare.

Art. 26 – Anexele nr.1 și 2 fac parte integrantă din prezentul contract.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi,, într-un număr de 2 exemplare egal autentice sau cu aceeași valoare juridică, câte unul pentru fiecare parte.

41.CONCEDENT

Reprezentant legal

Vizat

Oficiul Juridic

.....

CONCESIONAR

Reprezentant legal

Vizat

Oficiul Juridic

.....