

**HOTĂRÂREA NR. 129**  
**din 31 mai 2005**

**privind aprobarea punerii în valoare a terenului din incinta Spitalului Clinic de Pneumoftiziologie "Leon Daniello" str. B.P. Hașdeu nr. 6 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:

- art. 104, lit. f), g), s) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- art.251-256 Cod Comercial
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor cu modificările și completările ulterioare
- H.G. nr. 216/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice – cadru de aplicare a Legii nr. 219/1998;
- 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 din incinta Spitalului Clinic de Pneumoftiziologie "Leon Daniello" str. B.P. Hașdeu nr. 6, în suprafață estimată de 4.000 mp – în vederea realizării unui *garaj subteran - supraetajat și a unor spații cu funcțiuni complementare*, concesionarea sau asocierea, **prin licitație publică**, cu potențiali investitori a Consiliului Județean Cluj, împreună cu studiul de oportunitate și caietul de sarcini aferent, prevăzute în **anexa nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** În cazul asocierii/concesionării, se aprobă trecerea terenului menționat la art. 1 din domeniul public al județului și administrarea Spitalului Clinic de Pneumoftiziologie, în domeniul privat al județului și administrarea Consiliului Județean.

**Art. 3.** Se aprobă elaborarea unei documentații de dezmembrare și evaluare a terenului, cu alocarea surselor de finanțare prin redistribuirea sumelor aprobate la capitolul studii și proiecte.

**Art. 4.** Se împuternicește Comisia numită prin HCJ nr. 73/2005 să stabilească și să negocieze contractul de asociere care ulterior va fi supus aprobării Consiliului Județean.

**Art. 5.** 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**

**ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
CONSILIUL JUDETEAN**

**Anexa  
la Hotararea nr. 129/2005**

**APROBAT:  
PRESEDINTE,  
Marius-Petre Nicoara**

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**PENTRU CONCESIONAREA UNUI TEREN DIN INCINTA SPITALULUI  
CLINIC DE PNEUMOFTIZIOLOGIE "*LEON DANIELLO*",  
STR. B.P. HASDEU NR. 6,  
MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, JUDETUL CLUJ**

# **B O R D E R O U**

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

### **PENTRU CONCESIONAREA UNUI TEREN SITUAT IN INCINTA SPITALULUI CLINIC DE PNEUMOFTIZIOLOGIE “ LEON DANIELLO “, STR.B.P. HASDEU NR. 6, MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, JUDETUL CLUJ**

A.	PIESE SCRISE	Pagina
	➤ Pagina de titlu	1
	➤ Borderou	2
1.	Prezentare generala	3
2.	Necesitatea si oportunitatea concesiunii	3
3.	Investiții necesare	4
4.	Nivelul minim al redeventei	5
5.	Acordarea concesiunii	5
6.	Durata concesiunii	5
7.	Durata previzibila pentru realizarea investitiilor in cadrul concesiunii	6
8.	Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesiune	6

## **1. PREZENTARE GENERALA**

In incinta Spitalului Clinic de Pneumoftiziologie “ Leon Daniello “ exista in prezent o suprafata de aproximativ 4.000 mp de teren, care partial este neamenajata si partial folosita ca si parcaje improprii. Datorita activitatilor medicale intense din zona si datorita importantei zonei se impune valorificarea intr-un mod superior a terenului disponibil.

Valorificarea terenului se propune prin concesionarea unei suprafate orientative de 4.000 mp cu realizarea de spații cu 2-3 niveluri de garaj subteran, unei unitati de servicii medico-sanitare, spații pentru alimentație publică, galerii expoziționale, birouri, avand urmatoarele caracteristici si functiuni:

- Regim de înălțime max. 2S+DS+P+3E, conform prevederilor R.G.U.;
- Aria construită 1.600,0 mp;
- Aria desfășurată construita 8.000 ÷ 11.200 mp;
- Funcțiuni: garaj subteran desfășurat pe 1 - 3 nivele de garaj subteran, cu spații pentru alimentație publică, galerii expoziționale, birouri și servicii medicale cu parter.

Concesionarea va fi realizata prin licitatie publica deschisa conform Legii nr.219/1998.

## **2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA**

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifica concesiunea terenului sunt:

- Valorificarea terenului din incinta Spitalului Clinic de Pneumoftiziologie „ Leon Daniello”;
- realizarea unei unitati de servicii medico – sanitare moderne;
- realizarea de spații expoziționale;
- realizarea unor spatii comerciale de deservire;
- realizarea de parcaje si garaje pentru deservirea zonei clinicilor;
- 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.

## **3. INVESTITII NECESARE**

Pentru atingerea obiectivelor propuse la capitolul 2 din prezentul studiu, sunt necesare urmatoarelor investitii:

- Realizarea unor spatii medico-sanitare ;
- Realizarea de spații expoziționale;
- Realizarea de garaje pentru deservirea zonei clinicilor;
- Amenajare unor spatii comerciale de deservire;
- Realizarea sistematizarii terenului, a acceselor necesare precum si a racordurilor si instalatiilor de utilitati aferente;
- realizarea unei piatete adiacente.

**Valoarea estimata a investitiilor ce urmeaza a fi realizate, pentru punerea in functiune, este de minim 5.500.000 EURO.**

Durata maxima pentru realizarea investitiilor precizate este de 24 luni de la semnarea contractului de concesiune.

Contractul de concesiune va fi inregistrat de catre concesionar in registrele de publicitate imobiliara in termen de 30 de zile calendaristice de la data incheierii lui.

#### **4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI**

Redevența cuvenită concedentului, Consiliul Judetean Cluj este exprimată procentual față de veniturile brute realizate de concesionar din activitatile efectuate in spatiile construite. Pentru participarea la licitația concesiunii se stabilește o **redevență minimă de \_\_\_\_\_% din totalul incasarilor brute dar nu mai puțin de cea prevazuta pentru recuperarea valorii terenului.**

Redevența se plătește **lunar**, începând cu data punerii in functiune constructiilor.

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

#### **5. ACORDAREA CONCESIUNII**

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

#### **6. DURATA CONCESIUNII**

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

#### **7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII**

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la **24 luni**. În ofertă concesionarul va prezenta graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

#### **8. 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 urmatorul:

- aprobarea studiului de oportunitate si a caietului de sarcini – 31.05.2005;
- obtinerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale privind incadrarea obiectului concesiunii in infrastructura sistemului national de aparare – 30.06.2005;
- organizarea licitatiei publice – 01.07.2005;
- contractarea – 15.07.2005.

**CONSILIUL JUDETEAN CLUJ**

**CAIET DE SARCINI**

**PENTRU CONCESIONAREA UNUI TEREN SITUAT IN INCINTA  
SPITALULUI CLINIC DE PNEUMOFTIZIOLOGIE “ LEON DANIELLO  
“, STR. B.P. HASDEU NR. 6, MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,  
JUDETUL CLUJ**

## **CUPRINSUL CAIETULUI DE SARCINI**

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

## 1. OBIECTUL CONCESIUNII

În incinta Spitalului Clinic de Pneumoftiziologie “ Leon Daniello “ există în prezent o suprafață de aproximativ 4000 mp de teren, care parțial este neamenajată și parțial folosită ca și parcaje improprii. Datorită activităților medicale intense din zonă și datorită importanței zonei se impune valorificarea într-un mod superior a terenului disponibil.

Valorificarea terenului se propune prin concesionarea unei suprafețe orientative de 4000 mp cu realizarea de spații cu 2-3 niveluri de garaj subteran, a unei unități de servicii medico-sanitare, spații pentru alimentație publică, galerii expoziționale, birouri, având următoarele caracteristici și funcțiuni:

- Regim de înălțime max. 2S+DS+P+3E, conform prevederilor R.G.U.;
- Aria construită 1.600,0 mp;
- Aria desfășurată construită 8.000 ÷ 11.200 mp;
- Funcțiuni: garaj subteran desfășurat pe 1 - 3 nivele de garaj subteran, cu spații pentru alimentație publică, galerii expoziționale, birouri și servicii medicale cu parter.

Concesionarea va fi realizată prin licitație publică deschisă conform Legii nr.219/1998.

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 sa are următoarele drepturi:

- să desfășoare activități comerciale legate de exploatarea spațiilor construite;
- să încaseze și să perceapă tarife corespunzător 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**

- Valorificarea terenului din incinta Spitalului Clinic de Pneumoftiziologie „Leon Daniello”;
- realizarea unei unitati de servicii medico – sanitare moderne;
- realizarea unor spații expoziționale;
- realizarea unor spații comerciale de deservire;
- realizarea de parcaje și garaje pentru deservirea zonei clinicilor;
- 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 nevoi ale comunităților locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.

## **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**

- Realizarea unor spații medico-sanitare, alimentație publică, galerii expoziționale, birouri la nivel de înălțime de minimum Parter;
- Realizarea 3 etaje ( 2 subsol+demisol) de parcaje și garaje pentru deservirea zonei clinicilor;
- Amenajare unor spații comerciale de deservire;
- Realizarea sistematizării terenului, a acceselor necesare precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;
- realizarea unei piațete adiacente.

Valoarea estimată a investițiilor ce urmează a fi realizate, pentru punerea în funcțiune, este de 5,5 milioane EURO.

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 24 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 repartitia acestor bunuri la încetarea, din orice cauză, a concesiunii.

## **6. REDEVENȚA 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 depusa 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 să verifice respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Astfel, concedentul are dreptul să inspecteze bunurile, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public.

10.2. Verificarea se va exercita cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în 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 asigura executarea lucrărilor de investiții în conformitate cu proiectele **avizate de concedent**, cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice în vigoare.

11.3. Concesionarul este obligat ca înainte de punerea în funcțiune a investiției să dețină autorizațiile de funcționare.

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. Concesionarul va depune la sediul concedentului în scopul verificării de către acesta a nivelului redevenței bilanța trimestrială, raportarea semestrială financiară și bilanțul anual în maxim 30 zile după predarea acestora la organele fiscale, fiind vizate de acestea.
- 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.

### II.TEMEIUL LEGAL

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

- a) art. 135 alin. (5), teza a II-a din Constituția României;
- b) Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor;
- c) Hotărârii Guvernului nr.216/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice-cadru de aplicare a Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor;

- d) 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;
- e) procesului-verbal de adjudecare a concesiunii nr. .... din data de .....

### **III.Obiectul contractului de concesiune**

Art.2 - (1) Obiectul prezentului contract îl constituie concesiunea “ TERENULUI SITUAT IN INCINTA SPITALULUI CLINIC DE PNEUMOFTIZIOLOGIE “ LEON DANIELLO “, STR.B.P. HASDEU NR.6, MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, JUDETUL 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:

- Valorificarea terenului din incinta Spitalului Clinic de Pneumoftiziologie „Leon Daniello”;
- realizarea unei unitati de servicii medico – sanitare moderne;
- realizarea unor spatii comerciale de deservire;
- realizarea de parcaje si garaje pentru deservirea zonei clinicilor;
- 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.

(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 **24 luni** de la data semnării acestuia, iar durata estimată de amortizare a investițiilor va fi de ... ani.

#### **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.

## **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 avizeze 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 atingere la termen, concedentul este obligat, sub sancțiunea decăderii, să își exercite dreptul de opțiune;
- c) 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 nu îl împiedice pe concesionar în exercitarea drepturilor rezultate din prezentul contract;
- b) să nu modifice în mod unilateral prezentul contract, în afară de cazul prevăzut la art. 9, lit d);
- c) să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului;
- d) 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;



- e) 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 siguranța 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 asigure 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 impart 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.

## 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 căruia 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.

## **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 cheltuiela 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 prevazute de legislatia 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 deplin drept 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 dezvăluire s-a primit acordul scris al celeilalte părți contractante;
- b) cele care sunt la data dezvăluirii 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.

### **CONCEDENT**

Reprezentant legal

Vizat

Oficiul Juridic

.....

### **CONCESIONAR**

Reprezentant legal

Vizat

Oficiul Juridic

.....