



HOTĂRÂREA NR.70  
din data de 26.10.2021

Privind concesionarea Conacului Laszay Filip, clasat ca monument istoric, situate în localitatea Nădășelu, nr.62, comuna Gârbău , proprietate publică a Comunei Gârbău, județul Cluj

Consiliul Local Gârbău, care se va întruni în ședință ordinară din data 26.10.2021

Având în vedere :

- Referatul de aprobare, ca instrument de prezentare și motivare, semnat de inițiator;
- Rapoartele comportamentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- Avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale consiliului local;
- Avizul nr. 674/Z/17.08.2021 al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Cluj

Văzând că sunt îndeplinite condițiile art. 125 și ale art. 243, alin(1) lit.a din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ

În conformitate cu prevederile:

- Art. 129, alin.6 lit a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- Art. 302 din OUG nr 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Ordonanța nr 21/2006 privind regimul concesionării monumentelor istorice
- Norma metodologică pentru aplicarea Ordonanței Guvernului nr. 21/2006 privind regimul concesionării monumentelor istorice;
- Art. 866 și art. 871-873 din Codul Civil al României;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 139 din OUG nr 57/2019 privind Codul Administrativ

**HOTĂRĂȘTE**

**Art.1.** Se propune aprobarea "Studiului de Oportunitate" privind concesionarea prin licitație a Conacului Leszay Filip, clasat ca monument istoric, cod CJ -II-m-B-07619, proprietate publică a Comunei Gârbău și a terenului aferent în suprafață de 10.029 mp, situat în localitatea Nădășelu, nr.62, comuna Gârbău, județul Cluj, prevăzut în anexa nr 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.(1)** Se aprobă concesionarea Conacului Laszay Filip, clasat ca monument istoric, în suprafață de 395 mp și terenul aferent de 10.029 mp identificat și delimitat în teritoriu prin cartea funciară nr. 52524, nr. cadastral 52524, 52524-C1.

(2)Conacul Laszay Filip și terenul aferent se concesionează pentru activități în domeniul sănătății, învățământului și al comerțului..

(3) Durata concesionării este de minim 10 ani, maxim 25 de ani cu posibilitate de prelungire.

**Art.3.** Se propune aprobarea "Documentația de atribuire" privind concesionarea conacului și a terenului aferent, proprietate publică a Comunei Gârbău, județul Cluj, situat în intravilanul localității Nădășelu, nr. 62, Comuna Gârbău,județul Cluj, prevăzută în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** Nivelul redevenței se actualizează anual, conform criteriilor stabilite în raportul de evaluare.

**Art.5. (1)** Se constituie comisia de evaluare a ofertelor pentru concesionarea Conacului Laszay Filip și a terenului aferent prevăzut la art. 1, în următoarea componență:

MOLDOVAN OLGUTA- ALINA - Președinte

ABRUDAN ANDREEA-IOANA -Secretar

BONCZ STELIAN- Reprezentant Consiliul Local

Reprezentant Direcția Generală a Finanțelor Publice Județene

Reprezentant Direcția Județeană pentru Cultură, culte și patrimoniu cultural

SECHEL-ABRUDAN NINA - Membru de rezervă

DANCĂ RADU GERARD - Membru de rezervă

TOMI LUCIAN-IOAN - Membru de rezervă

(2) Comisia de evaluare a ofertelor îndeplinește atribuțiile și își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, prevăzută în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

**Art.6.** Comunicarea prezentei hotărâri se va face, în condițiile legii de către Secretarul General al comunei Gârbău, jud. Cluj.

**CONSILIERI**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**CONTRASEMNEAZĂ**

**TOTAL- 11**

**P. SECRETAR GENERAL**

**PREZENȚI- 11**

**DAN VASILE**

**Moldovan Olguta Alina**



**VOTURI PENTRU- 11**

**VOTURI CONTRA- 0**

**ABȚINERI- 0**

### STUDIU DE OPORTUNITATE

#### **PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULUI " CONACUL LASZAY – FILIP", MONUMENT ISTORIC AFLAT ÎN PROPRIETATEA COMUNEI GÂRBĂU**

Prevederile legale care se aplică concesionării monumentelor istorice:

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 21/2006 privind regimul concesionării monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

#### **1. DESCRIEREA OBIECTULUI CONCESIUNII**

Conacul Laszay – Filip din localitatea Nădășelu este unul dintre cele mai frumoase și atrăgătoare obiective turistice de la noi din județ. Conacul Laszay – Filip a fost construit de către o familie înstărită, pe nume Kabos. Conacul Laszay-Filip este un adevarat monument istoric. Obiectivul este unul de importanță națională și este înscris pe lista monumentelor istorice din județul Cluj. Aceasta lista a fost elaborată de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național din țara noastră, în anul 2004.

Conacul Laszay-Filip este un obiectiv extrem de interesant. Conacul a fost construit în perioada cuprinsă între secolele 17 și 19. Așa cum era și normal obiectivul poarta denumirea fostului și primului proprietar. Conacul Laszay-Filip este situat foarte aproape de orașul Cluj – Napoca, mai exact în comuna Gârbău, localitatea Nădășelu.

Transilvania este singura zonă din țară cu cele mai multe obiective turistice și istorice extrem de importante. Din pacate foarte multe dintre acestea se află într-o continuă stare de degradare și astăzi chiar dacă au o semnificație istorică deosebită de importantă. Evident că sunt și obiective care s-au păstrat foarte bine de-a lungul timpului și obiective care au avut parte de câteva restaurări și astfel în prezent arată destul de bine. Din pacate obiectivele care s-au bucurat de restaurări sunt extrem de puține și numărul ruinelor este într-o continuă creștere. Despre Conacul Laszay-Filip putem spune că este într-o stare relativ bună, adică arată bine, în comparație cu alte obiective de teapa sa.

- PARTER	
- Terasă intrare	S= 10,71 mp
- Hol	S= 28,38 mp
- Sală de mese	S= 39,73 mp
- Bucătărie	S= 19,00 mp
- Bucătărie	S= 20,00 mp
- Grupuri sanitare	S= 48,72 mp
- Debara	S= 5,75 mp
- Centrală termică	S= 29,55 mp
- Casa scării	S= 19,60 mp

#### -ETAJ

- Hol	S= 13,30 mp
- Camera	S= 38,41 mp
- Camera	S= 31,30 mp
- Camera	S= 46,80 mp
- Camera	S= 28,60 mp
- Camera	S= 33,65 mp
- Cameră	S= 15,55 mp
- WC	S= 5 ,18 mp
- Hol	S= 5 ,18 mp
- Antreu	S= 5,75 mp
- Terasă	S= 10,89 mp

#### -MANSARDĂ

- Casa scării	S= 10,50 mp
- Camera	S= 44,88 mp
- Cameră	S= 95,75 mp
- Cameră	S= 28,62 mp
- Cameră	S= 28,62 mp
- Cameră	S= 39,75 mp
- Cameră	S= 18,02 mp

Clădirea are o structură de rezistență formată din zidărie portantă, centuri de beton și planșeu de beton peste parter și un planșeu lemn peste etaj. Șarpantă este realizată din material lemnos, iar învelitoarea din țiglă ceramică tip solzi.

Investigarea vizuală a construcției evidențiază numeroase degradări ale elementelor sale structurale și nestructurale, a pus în evidență degradării și avariile acestora produse de exploatare îndelungată, intervenții ulterioare neadecvate și urmări ale lipsei reparațiilor și lucrărilor de întreținere periodice, precum și defecțiuni de execuție.

Astfel se constată următoarele;

- fisuri la pereți și unele bolți de la parterul clădirii
- degradări și deformații ale elementelor din lemn ale planșeului peste etaj, degradări care conta în deformarea grinzelor planșeului, și cauza infiltrăriilor și a acțiunii insectelor
- degradări și deficiențe ale elementelor șarpantei
- degradarea și deformarea tâmplăriilor interioare și exterioare

cu ofertă în plic încis, prin care orice persoană fizică sau juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă, care se încadrează în condițiile impuse prin caietul de sarcini care va fi aprobat de către Consiliul Local Gârbău.

Caietul de sarcini va cuprinde următoarele: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare, instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor, informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe lângă aceasta se vor adăuga :

- Modelul de contract
- Planul de amplasament al imobilului supus concesionării

Desfășurarea licitației se realizează în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 21/2006, privind regimul concesionării monumentelor istorice, ale normelor metodologice aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1067/2007 și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din : angajați din aparatul propriu al UAT Gârbău, reprezentant Consiliul Local, reprezentant Direcția Generală a Finanțelor Publice județene, reprezentant Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural.

## **6. ELEMENTE DE PREȚ REDEVENȚA**

**6.1.** Redevența se va actualiza anual, conform criteriilor stabilite în raportul de evaluare

**6.2.** Plata redovenței se face în numerar, la casieria Comunei Gârbău sau în contul concedentului deschis la Trezoreria Cluj

**6.3.** Sumele reprezentând redovența, vor fi plătite lunar, scadența fiind ultima zi a lunii. Întârzierile la plată se vor penaliza conform reglementărilor legale în vigoare. În cazul întârzierilor mai mari de 6 luni se va proceda la rezilierea contractului de concesiune, fără a fi necesară intervenția instanțelor de judecată.

## **GARANȚII**

Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător, respectiv echivalentului în lei a 3133 euro calculat la cursul valutar BNR din ziua depunerii, se revine de concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune, respectiv până la constituirea garanției contractului..

Garanția de participare la licitație se va constitui prin una din următoarele modalități:

- depunerea sumei în contul RO12TREZ2165006XXX017296 al comunei Gârbău, CUI 4485430, deschis la Trezoreria Cluj, având înscris la explicații Garanție participare la licitația pentru concesionarea monumentului istoric Conac Laszay Filip

- plata în numerar la caseria Comunei Gârbău, având înscris la explicații Garanție participare la licitația pentru concesionarea monumentului istoric Conac Laszay Filip

Garanția de participare la licitație se reține de concedent în cazul în care ofertantul stabilit câștigător nu încheie contractul de concesiune în termen de 20 de zile calendaristice de la comunicarea adjudecării și, în cazul în care ofertantul își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia

**CAIET DE SARCINI****PENTRU CONCESIONARE IMOBILULUI "CONACUL LASZAY FILIP",  
MONUMENT ISTORIC AFLAT ÎN PROPRIETATEA COMUNEI GÂRBĂU****CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII**

1.1. Obiectul concesiunii îl constituie imobilul "Conac Laszay Filip", aflat în proprietatea Comunei Gârbău, situat în localitatea Nădășelu, nr. 62, Comuna Gârbău, jud. Cluj, înscris în CF 52524 Gârbău, având nr. cad. 52524 și care cuprinde :

Teren arabil intravilan în suprafață de 10.029 mp, pe care sunt edificate construcții administrative și culturale în suprafață de 395 mp lă sol

**C1 : Conac Boieresc**, pe fundații din beton, zidărie cărămidă , acoperită cu țiglă , compusă din **Parter** : 1 sală de mese, 2 bucătării, 1 baie, 1 debara, 1 casa scării, 1 hol, 1 centrală termică și terasă;

**Etaj** : 6 camere, 1 wc, 1 hol, 1 hol+casa scării, 1 antreu și o terasă;

**Mansardă** : 6 camere, 1 casa scării

1.2 Conacul Laszay Filip a fost construit în perioada cuprinsă între secolele 17 și 19. Așa cum era și normal obiectivul poarta denumirea fostului și primului proprietar. Conacul Laszay-Filip este situat foarte aproape de orașul Cluj – Napoca, mai exact în comuna Gârbău, localitatea Nădășelu.

Conacul Laszay-Filip este un adevarat monument istoric. Obiectivul este unul de importanță națională și este înscris pe lista monumentelor istorice din județul Cluj, monument istoric de grupă valorică B, cod LMI CJ -II- m-B- 07719. Aceasta lista a fost elaborată de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național din țara noastră, în anul 2004.

**CAP. II. OBIECTIVE PROPUSE**

2.1. Prin concesionarea imobilului " CONAC LASZAY FILIP", Comuna Gârbău urmărește:

- întreținerea și protejarea construcției – monument istoric;
- punerea în valoare a monumentului;
- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, concretizate în redevența anuală;
- crearea unor locuri noi de muncă;
- salubrizarea și întreținerea curățeniei în zonă, inclusiv a spațiului verde;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi educaționale și culturale ale comunității locale precum și a economiei comunei;
- promovarea imaginii UAT Gârbău.

5.2. Concedentul are următoarele obligații :

- să predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces verbal de predare – primire;
- Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;
- Concedentul garantează pe concesionar că bunul concesionat nu este sechestrat , scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat și nu face obiectul vreunui litigiu sau al unei revendicări;
- Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune în afară de cazurile prevăzute expres de lege;
- Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejmuiiri de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

## **CAP. VI. CONDIȚII FINANCIARE ȘI DE ASIGURARE**

### **A. REDEVENȚA**

6.1. Redevența minimă este de 1253 euro/lună, care se va actualiza anual, conform criteriilor stabilite în raportul de evaluare , anexă la prezenta hotărâre;

6.2. Plata redevenței se poate face în numerar , la caseria Comunei Gârbău sau în contul concedentului ....., deschis la Trezoreria Cluj.

6.3. Sumele reprezentând redevența , vor fi plătite lunar , scadența fiind ultima zi a lunii.

Întârzierile la plată se vor penaliza conform reglementărilor legale în vigoare. În cazul întârzierilor mai mari de ..... se va proceda la rezilierea contractului de concesiune, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătoarești.

### **B. GARANȚII**

6.4. Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător, respectiv echivalentul prețului redevenței .....calculat la prețul ..... , în sumă de ..... se reține de concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune.

6.5. Garanția de participare la licitație se va constitui prin una din următoarele modalități :

- depunerea sumei în contul .....al Comunei Gârbău, CUI 4485430, deschis la Trezoreria Cluj, având înscris la explicații " Garanție participare la licitația pentru concesionarea monumentului istoric " Conac Laszay Filip".

- plata în numerar la caseria Comunei Gârbău, având înscris la explicații " Garanție participare la licitația pentru concesionarea monumentului istoric " Conac Laszay Filip".

6.6. Garanția de participare la licitație se reține de concedent în cazul în care ofertantul stabilit câștigător nu încheie contractul de concesiune în termen de 60 zile de la comunicarea adjudecării.

6.7. Garanția de participare la licitație este recuperabilă pentru participanții care nu au adjudecat licitația.

6.8. În termen de ..... de la încheierea contractului, concedentul are obligația depunerii cu titlu de garanție a sumei de .....reprezentând echivalentul prețul redevenței pentru primul trimestru de contract, calculat la prețul de păornire, în caz de necesitate , din aceasta vor fi prelevate penalități și sume datorate concedentului de către concesionar.Ca urmare garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător poate rămâne drept garanție la contractul de concesiune.

## CAP. IX . CONTROLUL

9.1. Controlul general al respectării de către concesionar a prevederilor Caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de concesiune se efectuează de către Comuna Gârbău prin organele de control ale apartului de specialitate al primarului.

## CAP: X. DISPOZIȚII FINALE

10.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

10.2. Realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat, aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.

10.3. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe concedent.

10.4. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

10.5. Contractul de concesiune se va încheia după expirarea termenului de .....zile calendaristice de la data transmiterii deciziei referitoare la atribuirea contractului.

10.6. Prin contractul de concesiune se pot stabili și alte cauze de închetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

10.7. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat de stat, bugetul local, achitarea taxei de participare , a documentației de licitație și a garanției de participare.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice care:

- Au debite la bugetul consolidat de stat;
- Au debite fașă de bugetul local;

10.8. Dacă licitația se amână sau se anulează , din motive obiective , a căror producere sau intervenție nu a putut fi prevăzută de către concedent , decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de sapte zile, garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la UAT Comuna Gârbău.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți se consideră însușite de ofertant.

Instrucțiunile pentru ofertanți constituie anexa nr. 1 la prezentul caiet de sarcini.