Nr. 32.486 / 06.08.2024

**REFERAT DE APROBARE**

**la Proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 112/2020 privind aprobarea închirierii unor suprafețe din imobile aflate în domeniul public sau privat al Județului Cluj și în administrarea**

**Aeroportului Internațional Avram Iancu Cluj R.A.**

|  |
| --- |
| **Secțiunea 1 - Motivul adoptării actului administrativ:** |
| **1. Descrierea situației actuale:** |
| * 1. **Cerinţe care reclamă necesitatea actului administrativ:** |
| Prin adresa nr. 12.048/10.07.2024 înregistrată la Consiliul Județean Cluj cu nr. 28.867/11.07.2024, RA Aeroportul Internațional Avram Iancu solicită **actualizarea și modificarea Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 112 din 28 mai 2020 respectiv a Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 127 din 30 iunie 2020.**  Prin **Hotărârea Consiliului Judeţean Cluj nr. 112/28.05.2020** privind aprobarea închirierii unor suprafeţe din imobile aflate în domeniul public sau privat al Judeţului Cluj şi în administrarea Aeroportului Internaţional Avram Iancu Cluj R.A, respectiv **Hotărârea Consiliului Judeţean Cluj nr. 127/30.06.2020**, pentru modificarea Hotărârii Consiliului Judeţean Cluj nr. 112/28.05.2020 privind aprobarea închirierii unor suprafeţe din imobile aflate în domeniul public sau privat al Judeţului Cluj şi în administrarea Aeroportului Internaţional Avram Iancu Cluj R.A, s-au aprobat următoarele:  *Art. 1. (1) Se aprobă închirierea, de către Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj R.A., a unor suprafețe din imobilele aflate în domeniul public sau privat al Județului Cluj, identificate cu numărul cadastral 336782 și 334494 Cluj-Napoca după cum urmează:*   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | *Nr. crt.* | *Denumirea bunului* | *Elemente de identificare* | *Valoare de inventar*  *-lei-* | | ***0*** | ***1*** | ***2*** | ***3*** | | *1.* | *Clădire terminal sosiri* | *Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr*  *cadastral 336782 – C11 Cluj-Napoca* | *35.906.900,00* | | *2.* | *Clădire terminal*  *plecări* | *Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr*  *cadastral 336782- C13 Cluj-Napoca* | *48.946.000,00* | | *3.* | *Clădire corp de*  *legătură* | *Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr*  *cadastral 336782- C12 Cluj-Napoca* | *4.228.300,00* | | *4.* | *Clădire*  *handling și PSI* | *Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr*  *cadastral 336782- C 21 Cluj-Napoca* | *2.643.000,00* | | *5.* | *Clădire*  *aerogară* | *Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr*  *cadastral 336782- C 9 Cluj-Napoca* | *2.361.725,00* | | *6.* | *Teren* | *Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr*  *cadastral 336782 și 334494 Cluj-Napoca* | *141.770.151,83* |  1. *Destinația spațiilor din clădirile care se închiriază este de spații pentru activități economice: turism și ticketing; alimentație publică; rent-a-car; distribuție presă; comercializare mărfuri în regim de duty-free/duty paid; vânzare de bunuri prin automate; comercializare diverse produse cu specific local sau international; comercializare articole vestimentare și accesorii aferente, bijuterii și ceasuri; servicii pentru pasagerii tip business, servicii bancare și de schimb valutar; servicii de internet sau telefonie mobile; securizare bagaje și colete; alte activități și servicii specifice pentru pasageri și ceilalți utilizatori ai unui aeroport international, iar destinația terenurilor este pentru parcare de* *echipamente sau amplasare de containere pentru activitatea operațională.* 2. *Durata minimă a închirierii este de 1 an, iar durata maximă este de 7 ani.* 3. *Prețul minim al închirierii se stabilește pe baza testării ofertelor pieței imobiliare sau a unor rapoarte de evaluare.* 4. *Se împuternicește Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj R.A., în calitate de administrator al acestor spaţii, să organizeze procedura de licitaţie publică pentru închirierea acestor suprafeţe, în scopul realizării activităţilor prevăzute la alin. (2).* 5. *Se aprobă ca Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj R.A. să încaseze o cotă-parte de 50% din prețul chiriei, care constituie venit propriu.*   Solicitarea de modificare a Hotărârii nr. 112/2020 este argumentată prin:   * În perioada 2020 – 2024 au avut loc schimbări semnificative în structura construcțiilor în urma investiţiilor şi a proiectelor de dezvoltare implementate la Aeroportul Internaţional *Avram Iancu* Cluj R.A (ex: Extinderea Terminalului de Pasageri Plecări pe latura de Nord), care au dus la crearea de noi spaţii şi suprafeţe eligibile a fi închiriate prin licitaţii publice, acestea din urmă având potențialul de a contribui la maximizarea veniturilor non-aeroportuare şi a redevenţelor către Consiliul Judeţean Cluj; * creşterea exponenţială a numărului de pasageri anual, respectiv a numărului de aparţinători care accesează/tranzitează spaţiile din perimetrul aeroportuar, a făcut ca Aeroportul Internaţional *Avram Iancu* Cluj R.A. să își crească atractivitatea ca pol de dezvoltare al firmelor interesate să îşi desfăşoare activitatea economică în perimetrul aeroportuar, inclusiv raportat la faptul că acesta este poarta de intrare în Judeţul Cluj şi regiunea Transilvania; * solicitările tot mai frecvente din ultima perioadă pentru demararea de licitaţii pentru desfăşurarea unor activităţi economice din domenii variate respectiv specifice utilizatorilor unui aeroport international; * necesitatea de adaptare la cerinţele şi solicitările clienţilor şi utilizatorilor Aeroportului Internaţional Avram Iancu Cluj R.A.; * necesitatea atragerii de noi resurse financiare şi creşterea veniturilor non-aeronautice prin suplimentarea spaţiilor comerciale/publicitare disponibile la aeroport în configuraţia actuală; |
| * 1. **Cerinţe care reclamă oportunitatea actului administrativ:** |
| RA Aeroportul internațional Avram Iancu Cluj, este o întreprindere publică care deține în administrare bunuri din domeniul public și privat al Județului Cluj în conformitate cu dispozițiile Codului administrativ și OUG nr. 109/2011 privind guvernanţa corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare.  Potrivit art. 297 alin. (2) coroborat cu art. 362 alin. (3) din Codul administrativ, **în cazul închirierii bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare** iniţierea procedurii de închiriere se stabileşte de către regiile autonome, autorităţile administraţiei publice centrale sau locale, precum şi de alte instituţii de interes public naţional, judeţean sau local.  Închirierea este o modalitate de exercitare a dreptului de proprietate publică și privată a unităților administrativ teritoriale (art. 297 alin. (1) lit. c) și art. 362 alin. (1) din Codul administrativ.)  Conform art. 2^3 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 109/2011, întreprinderile publice îndeplinesc activităţi economice şi/sau obligaţii de serviciu public iar statul are ca obiectiv pentru activităţile economice desfăşurate de întreprinderile publice creşterea performanţei şi profitabilităţii, similar cu activităţile întreprinderilor private din aceleaşi domenii de activitate.  Activitatea de închiriere a spațiilor libere din clădirile administrate de întreprinderea publică reprezintă oportunitatea de completare a veniturilor acesteia, cu scopul de prezervare a spațiilor, precum și de susținere a activității entității. De asemenea, conform prevederilor legale, sumele încasate din închirierea unor bunuri aparţinând domeniului public sau privat al unităţilor administrativ-teritoriale constituie venituri ale bugetelor locale.  Propunerile de modificare vizează suplimentarea clădirilor și terenurilor care pot fi închiriate, modificarea tipurilor de activități economice care se pot desfășura în spațiile din clădirile care se închiriază, precum și stabilirea destinației pentru care se închiriază terenurile. Modificările sunt prezentate în tabelul comparative, anexă la referatul de aprobare.  Prin reglementarea propusă se urmărește extinderea oportunităților de închiriere, întrucât solicitanții pot indica, în funcție de obiectul de activitate și alte activități economice pentru care doresc obținerea folosinței, în acord cu funcțiunile bunurilor de închiriat.  Aceste spaţii comerciale/publicitare vor putea fi închiriate în toate zonele aeroportului, atât în zonele publice (sosiri, plecări), cât şi în zonele restricţionate ale clădirilor dar şi pe terenurile aflate în administrarea regiei, în funcţie de specificul spaţiilor, terenurilor sau activităţilor desfăşurate. |
| 1. **Schimbări preconizate:** |
| Extinderea spațiilor din clădiri și a terenurilor destinate închirirerii, va crea premisele:   * atragerii de resurse financiare și venituri pentru întreprinderea publică și bugetul Județului Cluj, * diversificarea serviciilor oferite pasagerilor, * realizarea obiectivului principal al politicii de proprietate, prevăzute de OUG nr. 109/2011, respectiv menţinerea prezenţei întreprinderilor importante pentru interesul public, exercitarea dreptului de proprietate al statului şi unităţilor administrativ-teritoriale asupra acestora, precum şi sprijinirea întreprinderilor publice în înţelegerea scopurilor şi priorităţilor statului în calitate de proprietar. |
| **Secțiunea a 2-a - Impactul socio-economic:** |
| Având în vedere faptul că se diversifică activitățile economice care pot fi desfășurate în imobilele aflate în domeniul public sau privat al Județului Cluj, impactul este pozitiv atât în ceea ce privește valorificarea patrimoiului unității administrativ teritoriale cât și în ceea ce privește oportunitățile oferite operatorilor economici pentru dezvoltarea afacerilor. |
| **Secțiunea a 3-a - Impactul financiar asupra bugetului judeţului pe termen scurt (an curent)/lung:** |
| Închirierea spațiilor va genera venituri la bugetul Județului Cluj, atât pe termen scurt, cât și pe termen lung, în funcție de durata stabilită prin contractele de închiriere.  Dinamica procesului de valorificare a patrimoniului aflat în administrarea RA Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj, este reflectată în dispozițiile emise de Președintele Consiliului Județean Cluj pentru constituirea Comisiilor de evaluare a ofertelor pentru închirierea unor bunuri imobile din domeniul public și privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Regiei Autonome Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj (în perioada ianuarie - iulie 2024 au fost emise 17 dispoziții). |
| **Secțiunea a 4-a – Activități de informare publică și consultare privind elaborarea și implementarea actului administrativ:** |
| *Nu este cazul.* |
| **Secțiunea a 5-a – Efectele actului administrativ asupra actelor administrative în vigoare și măsuri de implementare:** |
| Hotărârea nu are impact asupra actelor administrative în vigoare.  Măsurile de implementare constă în desemnarea comisiilor de evaluare a ofertelor și în derularearea procedurilor de licitație a imobilelor. |
| **Secțiunea a 6-a – Anexe la referatul de aprobare:** |
| * adresa Aeroportului Internațional AvramIancu nr. 12.048/10.07.2024, înregistrată la a Consiliul Județean Cluj cu nr. 28.867/11.07.2024; * tabel comparativ. |

**INIȚIATOR**

**VICEPREȘEDINTE**

MARIUS MÎNZAT

Anexă la Referatul de aprobare nr. 32.486 / 06.08.2024.

**T A B E L C O M P A R A T I V**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nr.**  **crt.** | **Text actual** | **Text propus** | **Argumente/motivație** |
| *1.* | Art. 1. (1) Se aprobă închirierea, de către Aeroportul Internațional *Avram Iancu* Cluj R.A., a unor suprafețe din imobilele aflate în domeniul public sau privat al Județului Cluj, identificate cu numărul cadastral 336782 și 334494 Cluj-Napoca după cum urmează *:*   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **Nr.**  **crt.** | **Denumirea bunului** | **Elemente de identificare** | **Valoare de inventar**  **-lei-** | | **0** | **1** | **2** | **3** | | 1. | Clădire terminal sosiri | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 336782 – C11 Cluj-Napoca | 35.906.900,00 | | 2. | Clădire terminal plecări | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 336782- C13 Cluj-Napoca | 48.946.000,00 | | 3. | Clădire corp de legătură | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 336782- C12 Cluj-Napoca | 4.228.300,00 | | 4. | Clădire handling și PSI | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 336782- C 21 Cluj-Napoca | 2.643.000,00 | | 5. | Clădire aerogară | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 336782- C 9 Cluj-Napoca | 2.361.725,00 | | 6. | Teren | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 336782 și 334494 Cluj-Napoca | 141.770.151,83” | | **MODIFICARE**  Art. 1. (1) Se aprobă închirierea, de către Aeroportul Internațional *Avram Iancu* Cluj R.A., a unor suprafețe din imobilele aflate în domeniul public sau privat al Județului Cluj, identificate cu numărul cadastral 345755, 285841, 342243, 302694 și 281585 Cluj-Napoca după cum urmează:   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **Nr. crt.** | **Denumirea bunului** | **Elemente de identificare** | **Valoare de inventar**  **-lei-** | | **0** | **1** | **2** | **3** | | 1. | Clădire terminal sosiri | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 345755 – C11 Cluj-Napoca | 35.906.900,00 | | 2. | Clădire terminal  plecări | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 345755- C13 Cluj-Napoca | 48.946.000,00 | | 3. | Clădire corp de  legătură | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 345755 - C12 Cluj-Napoca | 4.228.300,00 | | 4. | Clădire  handling și PSI | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 345755 - C 15 Cluj-Napoca | 2.643.000,00 | | 5. | Clădire  aerogară | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 345755 - C 9 Cluj-Napoca | 2.361.725,00 | | 6. | Teren | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 345755 Cluj-Napoca | 141.770.151,83 | | 7. | Teren | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 265841 | 4.658.100,00 | | 8. | Teren | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 265841- C4 | 476.000,00 | | 9. | Teren | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 281585 | 568.000,00 | | 10. | Teren | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 342234 | 1.584.400,00 | | 11. | Teren | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 302694 | 2.665.478,40 | | 12. | Împrejmuire teren  (în lungime de 3.509,91 m) | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 345755 | 20.800,00 | | * realizarea unor investiții în perioada 2020 – 2024 care au au dus la crearea de noi spaţii şi suprafeţe eligibile a fi închiriate prin licitaţii publice, acestea din urmă având potențialul de a contribui la maximizarea veniturilor non-aeroportuare şi a veniturilor Consiliul Judeţean Cluj; * atribuirea în administrare a unor impbile prin Hotărârea Consiliului Judeţean Cluj nr. 54/30.03.2023. |
|  | **Art. 1 (2)** Destinația spațiilor din clădirile care se închiriază este de spații pentru activități economice: turism și ticketing; alimentație publică; rent-a-car; distribuție presă; comercializare mărfuri în regim de duty-free/duty paid; vânzare de bunuri prin automate; comercializare diverse produse cu specific local sau international; comercializare articole vestimentare și accesorii aferente, bijuterii și ceasuri; servicii pentru pasagerii tip business, servicii bancare și de schimb valutar; servicii de internet sau telefonie mobile; securizare bagaje și colete; alte activități și servicii specifice pentru pasageri și ceilalți utilizatori ai unui aeroport international, iar destinația terenurilor este pentru parcare de echipamente sau amplasare de containere pentru activitatea operațională. | **MODIFICARE**  **”(2)** Destinația spațiilor din imobilele precizate la alin. (1) care se închiriază este de spații pentru activități economice care privesc:   1. alimentația publică (cafe-bar, restaurant prevăzut cu loc de joacă pentru copii, restaurant cu bucătărie proprie, fast-food, bar, pub, bistro, foccacia bar, salad bar, autoservire, cofetărie, patiserie, simigerie, etc.); 2. comercializarea mărfurilor în regim de duty-free/duty paid; 3. distribuția presei şi a articolelor esenţiale de călătorie; 4. comercializarea de diverse produse cu specific local sau international; 5. comercializarea de articole vestimentare și accesorii aferente, articole de călătorie, articole de pielărie, genţi, genţi de voiaj, ochelari de soare, ceasuri, etc.; 6. automatele vending pentru snacks-uri, sucuri, dulciuri, apă, etc; 7. automatele vending pentru cafea şi băuturi calde (ceai, cappuccino,etc); 8. automatele vending pentru preparate de pizza; 9. vânzarea de bunuri sau servicii prin automate (automate vending pentru suveniruri, automate vending pentru cărţi, automate vending pentru flori, e-Kiosk, etc); 10. rent-a-car; 11. turismul și ticketing-ul, revendicările şi compensările, returnările de taxe, etc.; 12. activităţile de handling la sol; 13. activităţile pentru marfă/poştă (cargo); 14. serviciile pentru pasagerii de tip business (inclusiv servicii de fast-track); 15. serviciile bancare și de schimb valutar, ATM-uri, etc.; 16. serviciile de internet sau telefonie mobilă; 17. serviciile de securizare bagaje și colete; 18. spaţiile comerciale destinate amplasării unor fotolii pentru masaj; 19. spaţiile comerciale specializate cu destinaţia de: farmacie, florărie, coafor, frizerie, barber shop, manichiură, etc; 20. spaţiile comerciale specializate destinate comerţului cu bijuterii; 21. spaţiile publicitare destinate amplasării unor prisme/ bannere/ steaguri/suporturi publicitare diverse/ledscreen-uri/led-wall-uri/materiale publicitare în cadrul imobilelor identificate anterior; 22. spaţiile destinate amenajării unor locuri pentru fumat; 23. spaţiile destinate amenajării locuri verzi (scuaruri) din perimetrul aeroportuar, aflate în proprietatea Judeţului Cluj, respectiv în administrarea aeroportului; 24. orice alte activități și servicii de natură economică, specifice pentru pasageri și ceilalți utilizatori ai unui aeroport international, identificate la un moment dat în viitor.” | Aceste spaţii comerciale/publicitare vor putea fi închiriate în toate zonele aeroportului, atât în zonele publice (sosiri, plecări), cât şi în zonele restricţionate ale clădirilor dar şi în cadrul terenurilor aflate în administrarea regiei, în funcţie de specificul spaţiilor, terenurilor sau activităţilor desfăşurate. |
|  | **-----** | **COMPLETARE**  3. La articolul 1, după alineatul (2) se introduc două **alineate noi**, alin. (2^1) și alin. (2^2), care au următorul conținut:  ”**(2^1)** Destinația terenurilor din imobilele precizate la alin. (1) care se închiriază este pentru:   1. parcarea de echipamente sau amplasarea de containere pentru activitatea operațională; 2. spaţii comerciale destinate unor activităţi de alimentaţie publică, cu caracter permanent sau temporar, în regim outdoor sau prin amenajarea unor construcţii temporare, care să servească utilizatorilor unui aeroport internaţional; 3. spaţii publicitare destinate amplasării unor prisme/ bannere/ steaguri/suporturi publicitare diverse/ledscreen-uri/led-wall-uri/materiale publicitare; 4. spaţii comerciale destinate unor activităţi comerciale temporare, activităţi de relaxare şi recreaţionale, activităţi sportive sau cultural-artistice în cadrul terenurilor aflate în administrarea regiei; 5. orice alte activități și servicii de natură economică, identificate la un moment dat în viitor.”   ”**(2^2)** Spaţiile comerciale/publicitare din imobilele precizate la alin. (1) vor putea fi închiriate în toate zonele aeroportului, atât în zonele publice (sosiri, plecări), cât şi în zonele restricţionate ale clădirilor dar şi în cadrul terenurilor aflate în administrarea regiei, în funcţie de specificul spaţiilor, terenurilor sau activităţilor desfăşurate.” |  |

INIȚIATOR

**VICEPREȘEDINTE**

MARIUS MÎNZAT

**PROIECT DE H O T Ă R Â R E**

**pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 112/2020 privind aprobarea închirierii unor suprafețe din imobile aflate în domeniul public sau privat al Județului Cluj și în administrarea Aeroportului Internațional Avram Iancu Cluj R.A.**

Consiliul Judeţean Cluj întrunit în şedinţă ordinară;

Având în vedere Proiectul de hotărâre înregistrat cu nr. .... din ............2024 pentru modificarea și completareaHotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 112/2020 privind aprobarea închirierii unor suprafețe din imobile aflate în domeniul public sau privat al Județului Cluj și în administrarea Aeroportului Internațional Avram Iancu Cluj R.A., propus de Vicepreședintele Consiliului Județean Cluj, domnul Marius Mînzat, care este însoţit de Referatul de aprobare cu nr. 32486/ 06.08.2024; Raportul de specialitate întocmit de compartimentul de resort din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Judeţean Cluj cu nr. 32.486/06.08.2024 și de Avizul cu nr. ...... din ................2024 adoptat de Comisia de specialitate nr. ...., în conformitate cu art. 182 alin. (4) coroborat cu art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile:

* art. 2, ale art. 58 alin. (1) și (3), ale art. 59 și ale art. 61 - 62 din Legea privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative nr. 24/2000, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
* art. 123 – 140, ale art. 142 - 153, art. 215 - 216 și ale art. 218 din Regulamentul de organizare şi funcţionare a Consiliului Judeţean Cluj, aprobat prin Hotărârea Consiliului Judeţean Cluj nr. 170/2020, republicată;

În conformitate cu prevederile:

* art. 92 alin. (1) și alin. (2) lit. b), ale art. 173 alin. (1) lit. d) și alin. (5) lit. p), ale art. 297 alin. (1) lit. c) și ale art. 332 – 348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
* art. 3, ale art. 792 - 857, ale art. 863 lit. a), ale art. 867 – 870, ale art. 1777 – 1823, ale art. 2009, ale art. 2010 alin. (1) și ale art. 2011 - 2013 din Legea privind Codul civil nr. 287/2009, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
* art. 453 - 456 din Legea privind Codul fiscal nr. 227/2015, cu modificările și completările ulterioare;
* art. 2^1, -2^3, art. 2^5, art. 3 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanţa corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul competentelor stabilite prin art. 182 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**hotărăşte:**

**Art. I.**Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 112/2020 privind aprobarea închirierii unor suprafețe din imobile aflate în domeniul public sau privat al Județului Cluj și în administrarea Aeroportului Internațional Avram Iancu Cluj R.A., cu modificările aduse prin Hotărâr~~ii~~ea Consiliului Județean Cluj nr. 127 din 30 iunie 2020,se modifică și se completeazădupă cum urmează:

1. La articolul 1, alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins (acesta e sintagma din art. 59 din Legea 24/2000):

“Art. 1. (1) Se aprobă închirierea, de către Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj R.A., a unor suprafețe din imobilele aflate în domeniul public sau privat al Județului Cluj, identificate cu numărul cadastral 345755, 285841, 342243, 302694 și 281585 Cluj-Napoca, după cum urmează:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nr. crt.** | **Denumirea bunului** | **Elemente de identificare** | **Valoare de inventar**  **-lei-** |
| **0** | **1** | **2** | **3** |
| 1. | Clădire terminal sosiri | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 345755 – C11 Cluj-Napoca | 35.906.900,00 |
| 2. | Clădire terminal  plecări | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 345755- C13 Cluj-Napoca | 48.946.000,00 |
| 3. | Clădire corp de  legătură | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 345755 - C12 Cluj-Napoca | 4.228.300,00 |
| 4. | Clădire  handling și PSI | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 345755 - C 15 Cluj-Napoca | 2.643.000,00 |
| 5. | Clădire  aerogară | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 345755 - C 9 Cluj-Napoca | 2.361.725,00 |
| 6. | Teren | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 345755 Cluj-Napoca | 141.770.151,83 |
| 7. | Teren | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 265841 | 4.658.100,00 |
| 8. | Teren | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 265841- C4 | 476.000,00 |
| 9. | Teren | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 281585 | 568.000,00 |
| 10. | Teren | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 342234 | 1.584.400,00 |
| 11. | Teren | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 302694 | 2.665.478,40 |
| 12. | Împrejmuire teren  (în lungime de 3.509,91 m) | Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 149, număr cadastral 345755 | 20.800,00 |

2. La articolul 1, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

**”(2)** Destinația spațiilor din imobilele precizate la alin. (1) care se închiriază este de spații pentru activități economice care privesc:

1. alimentația publică (cafe-bar, restaurant prevăzut cu loc de joacă pentru copii, restaurant cu bucătărie proprie, fast-food, bar, pub, bistro, foccacia bar, salad bar, autoservire, cofetărie, patiserie, simigerie, etc.);
2. comercializarea mărfurilor în regim de duty-free/duty paid;
3. distribuția presei şi a articolelor esenţiale de călătorie;
4. comercializarea de diverse produse cu specific local sau international;
5. comercializarea de articole vestimentare și accesorii aferente, articole de călătorie, articole de pielărie, genţi, genţi de voiaj, ochelari de soare, ceasuri, etc.;
6. automatele vending pentru snacks-uri, sucuri, dulciuri, apă, etc;
7. automatele vending pentru cafea şi băuturi calde (ceai, cappuccino,etc);
8. automatele vending pentru preparate de pizza;
9. vânzarea de bunuri sau servicii prin automate (automate vending pentru suveniruri, automate vending pentru cărţi, automate vending pentru flori, e-Kiosk, etc);
10. rent-a-car;
11. turismul și ticketing-ul, revendicările şi compensările, returnările de taxe, etc.;
12. activităţile de handling la sol;
13. activităţile pentru marfă/poştă (cargo);
14. serviciile pentru pasagerii de tip business (inclusiv servicii de fast-track);
15. serviciile bancare și de schimb valutar, ATM-uri, etc.;
16. serviciile de internet sau telefonie mobilă;
17. serviciile de securizare bagaje și colete;
18. spaţiile comerciale destinate amplasării unor fotolii pentru masaj;
19. spaţiile comerciale specializate cu destinaţia de: farmacie, florărie, coafor, frizerie, barber shop, manichiură, etc;
20. spaţiile comerciale specializate destinate comerţului cu bijuterii;
21. spaţiile publicitare destinate amplasării unor prisme/ bannere/ steaguri/suporturi publicitare diverse/ledscreen-uri/led-wall-uri/materiale publicitare în cadrul imobilelor identificate anterior;
22. spaţiile destinate amenajării unor locuri pentru fumat;
23. spaţiile destinate amenajării locuri verzi (scuaruri) din perimetrul aeroportuar, aflate în proprietatea Judeţului Cluj, respectiv în administrarea aeroportului;
24. orice alte activități și servicii de natură economică, specifice pentru pasageri și ceilalți utilizatori ai unui aeroport international, identificate la un moment dat în viitor.”

3. La articolul 1, după alineatul (2) se introduc două alineate noi, alin. (2^1) și alin. (2^2), cu următorul cuprins~~:~~

”**(2^1)** Destinația terenurilor din imobilele precizate la alin. (1) care se închiriază este pentru:

1. parcarea de echipamente sau amplasarea de containere pentru activitatea operațională;
2. spaţii comerciale destinate unor activităţi de alimentaţie publică, cu caracter permanent sau temporar, în regim outdoor sau prin amenajarea unor construcţii temporare, care să servească utilizatorilor unui aeroport internaţional;
3. spaţii publicitare destinate amplasării unor prisme/ bannere/ steaguri/suporturi publicitare diverse/ledscreen-uri/led-wall-uri/materiale publicitare;
4. spaţii comerciale destinate uor activităţi comerciale temporare, activităţi de relaxare şi recreaţionale, activităţi sportive sau cultural-artistice în cadrul terenurilor aflate în administrarea regiei;
5. orice alte activități și servicii de natură economică, identificate la un moment dat în viitor.”

”**(2^2)** Spaţiile comerciale/publicitare din imobilele precizate la alin. (1) vor putea fi închiriate în toate zonele aeroportului, atât în zonele publice (sosiri, plecări), cât şi în zonele restricţionate ale clădirilor dar şi în cadrul terenurilor aflate în administrarea regiei, în funcţie de specificul spaţiilor, terenurilor sau activităţilor desfăşurate.”

**Art. 2.** Prezenta hotărâre se comunică Direcției Juridice, Direcției Generale Buget-Finanțe, Resurse Umane; Aeroportului Internațional Avram Iancu Cluj R.A., precum şi Prefectului Judeţului Cluj, şi se aduce la cunoştinţa publică prin afişarea la sediul Consiliului Judeţean Cluj şi pe pagina de internet ”[www.cjcluj.ro](http://www.cjcluj.ro)”.

**Contrasemnează:**

**PREŞEDINTE**  **SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,**

**Alin Tişe Simona Gaci**

**Nr……. din ………… 2024**

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor legale privind majoritatea de voturi, astfel: … voturi “pentru”, … voturi “contra”, ….” abţineri” şi …. nu au votat*

INIȚIATOR

**VICEPREȘEDINTE**

MARIUS MÎNZAT

Nr. 32.721/07.08.2024

**RAPORT DE SPECIALITATE**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Titlul proiectului de hotărâre** | pentru modificareași completarea Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 112/2020 privind aprobarea închirierii unor suprafețe din imobile aflate în domeniul public sau privat al Județului Cluj și în administrarea Aeroportului Internațional Avram Iancu Cluj R.A. | | |
| **Compartiment de resort:** | DIRECȚIA JURIDICĂ | | |
| **Secțiunea 1 – Documentare și analiză:** | | | |
| Conform prevederilor art. 861 alin. (3) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate.  Potrivit prevederilor art. 333 alin. (1) şi (5) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, închirierea bunurilor proprietate publică a județului se aprobă prin hotărâre a consiliului județean și se realizează pe bază de licitaţie publică.  În continuare, art. 333 alin.(2) din O.u.G. nr.57/2019, reglementează detaliat elementele obligatorii care trebuie cuprinse în hotărârea prin care este aprobată închirierea, respectiv datele de identificare, valoarea de inventar și destinaţia bunului care face obiectul închirierii, durata și preţul minim al închirierii. Mai mult, pentru aplicarea prevederilor legale menționate mai sus, art. 334 și următoarele din același act normativ cuprind precizări cu privire la întocmirea documentației de atribuire, reguli privind întocmirea ofertei, condițiile de eligibilitate a participanților, criteriile de atribuire a contractului de închiriere etc.  Ca modalitate de valorificare a parimoniului, Consiliul Județean Cluj a aprobat închirierea de către titularii dreptului de administrare a bunurilor din domeniul public și/sau privat. Cu titlu de exemplu:   * Hotărârea nr. 49/2020 privind aprobarea închirierii clădirilor realizate prin Proiectul „Dezvoltare Parc Industrial Tetarom I - Edificare Clădiri, Extindere şi Modernizare Infrastructură"; * Hotărârea nr. 138/2022 privind aprobarea închirierii unor părți din imobilul situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Iuliu Moldovan nr. 23 și str. Moților nr. 19, aflat în domeniul public al Județului Cluj și în administrarea Spitalului Clinic de Boli Infecțioase Cluj-Napoca * Hotărârea nr. 33/2024 privind aprobarea închirierii unor suprafețe din imobile aflate în domeniul public al Județului Cluj și în administrarea Spitalului Clinic Județean de Urgență Cluj-Napoca.   Prin Hotărârea nr. 209/2019, Consiliul Județean Cluj a aprobat Procedura de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public şi privat al Judeţului Cluj, aflate în administrarea Consiliului Judeţean Cluj. | | | |
| **Secțiunea a 2-a -** **Fundamentare tehnică, respectiv cerințele de natură tehnică, economică, juridică, posibilități de realizare în condiții de utilitate, legalitate, regularitate, eficiență, eficacitate și economicitate:** | | | |
| Prin adresa nr. 12.048/10.07.2024 înregistrată la Consiliul Județean Cluj cu nr. 28.867/11.07.2024 , RA Aeroportul Internațional Avram Iancu solicităactualizarea și modificarea Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 112 din 28 mai 2020 respectiv a Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 127 din 30 iunie 2020, având în vedere:   * în perioada 2020 – 2024 în care au avut loc schimbări semnificative în urma investiţiilor şi a proiectelor de dezvoltare implementate la Aeroportul Internaţional *Avram Iancu* Cluj R.A (ex: Extinderea Terminalului de Pasageri Plecări pe latura de Nord), care au dus la crearea de noi spaţii şi suprafeţe eligibile a fi închiriate prin licitaţii publice, acestea din urmă având potențialul de a contribui la maximizarea veniturilor non-aeroportuare şi a redevenţelor către Consiliul Judeţean Cluj; * creşterea exponenţială a numărului de pasageri anual, respectiv a numărului de aparţinători care accesează/tranzitează spaţiile din perimetrul aeroportuar, a făcut caAeroportul Internaţional *Avram Iancu* Cluj R.A. să își crească atractivitatea ca pol de dezvoltare al firmelor interesate să îşi desfăşoare activitatea economică în perimetrul aeroportuar, inclusiv raportat la faptul că acesta este poarta de intrare în Judeţul Cluj şi regiunea Transilvania; * solicitările tot mai frecvente din ultima perioadă pentru demararea de licitaţii pentru desfăşurarea unor activităţi economice din domenii variate respectiv specifice utilizatorilor unui aeroport international; * necesitatea de adaptare la cerinţele şi solicitările clienţilor şi utilizatorilor Aeroportului Internaţional Avram Iancu Cluj R.A.; * necesitatea atragerii de noi resurse financiare şi creşterea veniturilor non-aeronautice prin suplimentarea spaţiilor comerciale / publicitare disponibile la aeroport în configuraţia actuală; * stabilirea dreptului de administrare, prin hotărârea Consiliului Județean nr. 54/2023, asupra imobilului cu nr. cadastral 302694.   Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, cuprinde în art. 332-348, coroborate cu art. 362 reglementări cu privire închirierea bunurilor proprietate publică sau privată a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale.  Autoritățile deliberative ale administrației publice locale au următoarele competențe cu privire la închiriere:   1. stabilirea calității de autoritate contractantă pentru încheierea unui contract de închiriere, respectiv dacă acesta se încheie de către autoritatea administrației publice locale sau de către titularul dreptului de administrare, 2. aprobarea următoarelor elemente: datele de identificare și valoarea de inventar, destinația dată bunului care face obiectul închirierii, durata închirierii și nivelul minim al chiriei propuse, 3. stabilirea cotei părți (cuprinsă între 20-50%) din chirie, în cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare,   Consiliul Județean Cluj a stabilit prin Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 143/2008, cu modificările și completările ulterioare, dreptul de administrare al bunurilor din domeniul public și privat al Județului Cluj în favoarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordine (anexa nr. 28 în cazul Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj RA).  Datele de identificare, destinația dată bunurilor care fac obiectul închirierii, se regăsesc în cărțile funciare iar valoarea de inventar în evidențele financiar contabile.  Cu privire la durata închirierii, nivelul minim al chiriei și cota ce revine titularului dreptului de administrare din chirie, prin art. 1 alin. (3) –(6) din Hotărârea nr.112/2020 s-au stabilit aceste elemente:   1. s-a stabilit o durată minimă pentru încheierea contractelor de închiriere de 1 (un) an și o durata maximă pentru 7 (șapte) ani, raportat la:  * destinația unor suprafete din clădiri (spații pentru activități economice) * perioada minimă și maximă pentru care Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj RA a încheiat contracte de închiriere pentru spații similare ca și activitate * premisa că locatarii vor avea calitatea de profesioniști conform definiției art. 3 alin. (2) și (3) din Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare: *“(2) Sunt consideraţi profesionişti toţi cei care exploatează o întreprindere. (3)Constituie exploatarea unei întreprinderi exercitarea sistematică, de către una sau mai multe persoane, a unei activităţi organizate ce constă în producerea, administrarea ori înstrăinarea de bunuri sau în prestarea de servicii, indiferent dacă are sau nu un scop lucrativ.*” * prevederile art. 1.785 lit. a) din Lega nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare: “*Dacă în contract părţile nu au arătat durata locaţiunii, fără a-şi fi dorit să contracteze pe o durată nedeterminată, în lipsa uzanţelor, locaţiunea se consideră încheiată:* ***a)****pentru un an, în cazul locuinţelor nemobilate sau spaţiilor pentru exercitarea activităţii unui profesionist;”*  1. nivelul minim al chiriei propuse se stabilește pe baza testării ofertelor pieței imobiliare iar nivelul chiriei încasate se va stabili în procedura de licitație publică; 2. având în vedere obligațiile legale ce revin administratorului bunurilor din domenul public/privat al unității administrativ teritoriale se propune cota- parte de 50% din chirie pentru a se constitui ca venituri proprii ale aeroportului. | | | |
| **Secțiunea a 3-a** **- Efecte preconizate ale aplicării actului administrativ (impactul financiar asupra bugetului judeţului pe termen scurt (pe anul curent)/lung, impactul asupra mediului concurențial şi domeniului ajutoarelor de stat, impactul asupra sarcinilor administrative, impactul asupra mediului):** | | | |
| **Impactul social** *Valorificarea patrimoniului Județului Cluj*  **Impactul asupra mediului –** nu e cazul  **Impactul asupra sarcinilor administrative –** *Nu are impact asupra actelor administrative în vigoare.* | | | |
| **Secțiunea a 4-a - Concluzii/propuneri:** | | | |
| În urma analizării proiectului de hotărâre și a documentării efectuate, certificăm faptul că proiectul de hotărâre **îndeplinește** cerințele tehnice specificate la Secțiunea a 2-a. | | | |
|  | **Prenume și nume** | **Data** | **Semnătura** |
| Elaborat: Director executiv | Ștefan Iliescu |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **CIRCUIT PROIECT DE HOTĂRÂRE** | | | |
| **Transmitere proiect în vederea analizării şi întocmirii raportului/rapoartelor de specialitate ale compartimentelor de resort nominalizate** | | | |
| *Compartimentele de resort nominalizate*  *(Direcția / serviciul)* | *Datele de întocmire și depunere a rapoartelor de specialitate* | *Semnătura persoanelor competente pentru nominalizare/*  *stabilire date de întocmire* | *Raport întocmit/*  *Refuz întocmire raport/*  *semnătură* |
| *DIRECȚIA JURIDICĂ* | *14.08.2024* |  | *Raport întocmit* |
|  | | | |
| **2. Transmitere proiect pentru acordarea avizului de legalitate de către consilierul juridic din cadrul Direcției Juridice** | | | |
| Numele și prenumele consilierului juridic | Semnătura persoanei competente pentru nominalizare | | Aviz acordat/  Refuz aviz/  semnătură |
| *Cristina Ilinca* |  | | avizat |
|  | | | |
| **3. Transmitere proiect în vederea avizării pentru legalitate de către secretarul general al judeţului** | | | |
| Numele și prenumele secretarului general al județului | Caracterul normativ sau individual al proiectului | | Avizul acordat/  Refuz aviz/  semnătură |
| *Simona GACI* | *individual* | | *Aviz acordat* |
| **4. Transmitere proiect pentru adoptarea avizului/avizelor comisiei/comisiilor de specialitate nominalizate** | | | |
| Comisia de specialitate nominalizată | Data de întocmire și depunere a avizului | Semnătura persoanelor competente pentru nominalizare/  stabilire date de întocmire | Avizul adoptat/  Aviz implicit favorabil |
| *4* |  |  |  |