

PROTOCOL

PĂRȚILE

1. **MUNICIPIUL ARAD**, cu sediul în Municipiul Arad, Bulevardul Revoluției nr. 75, CUI 3519925, reprezentat prin Primar, Călin - Laurențiu BIBARȚ, în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. _____ din _____ 2023, denumit în continuare *Municipiul*,
2. **SC EUROPOLIS S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Timișoara, str. Johann Heinrich Pestalozzi nr. 22, biroul nr. 2, et. 3, jud. Timiș, C.U.I. 18089800, reprezentat prin _____ calitate de asociat, mandatat de A.G.A. prin Hotărârea nr. _____ /2023 și av. Dan ȘURIANU, denumit în continuare, *Proprietarul*,
3. **SC RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.**, cu sediul în Arad, str. I. Neculce nr. 7, ap.7. CUI RO 39130421, reprezentat prin _____ în calitate de asociat și administrator cu puteri depline, denumit în continuare *Investitor*,

Având în vedere următoarele considerente:

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 162/2021 s-a aprobat intenția de expropriere a imobilului teren situat în Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7 (fostă Peneș Curcanul), identificat în CF 300626, în suprafață de 20.341 mp și a imobilului teren și construcții, situat în Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7, identificat prin CF 300697, în suprafață de 5.484 mp. Terenul în suprafață de 5.484 mp a devenit, în condițiile legii, proprietatea Municipiului Arad, construcțiile edificate fiind proprietatea S.C. EUROPOLIS S.R.L. Consiliul Local al Municipiului Arad și-a exprimat interesul realizării următoarelor obiective de utilitate publică: parc cu acces nelimitat, care să includă spații verzi, zone de agrement și promenadă, locuri de joacă, mobilier urban, ateliere de creație și zone de expunere grupuri statuare realizate de elevii de la Liceul de Artă sau de către alți artiști și parcări.

S.C. EUROPOLIS S.R.L. își exprimă interesul de a realiza și finanța obiectivele de utilitate publică impuse de Consiliul Local al Municipiului Arad și de a le preda cu titlu gratuit Municipiului Arad, împreună cu terenul aferent, fără pretenții ulterioare, în condițiile în care Municipiul Arad este de acord să renunțe la intenția de expropriere și să asigure Proprietarului cadrul legal pentru valorificarea potențialului constructiv al imobilului deținut în proprietate.

Investitorul, SC RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ, intenționează să achiziționeze de la Proprietar imobilele proprietatea acestuia și își asumă toate obligațiile pe care Proprietarul și le asumă și dorește să implementeze prin eforturi financiare proprii întregul efort imobiliar în discuție.

Proprietarul și Investitorul au încheiat Acordul prealabil notificat și înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 86285 din 24.10.2023, din care rezultă angajamentele reciproce ale acestora și termenele de a căror îndeplinire depinde încheierea contractului de vânzare.

Investitorul condiționează cumpărarea imobilelor de obținerea unui credit bancar în acest scop, Banca Investitorului punând la dispoziție finanțarea în condițiile în care Consiliul Local al Municipiului Arad revine asupra intenției de expropriere.

Constatând că obiectivele Municipiului Arad pot fi realizate fără aport financiar al Municipiului Arad,

am convenit următoarele

Art. 1 (1) *Proprietarul/Investitorul* sunt interesați să dezvolte un proiect investițional de tip *Locuințe colective, spații comerciale, sedii de firmă și servicii*, în concordanță cu documentațiile de urbanism legal aprobate și soluțiile convenite de principiu, conform caracteristicilor din anexa care face parte din prezentul protocol, pe imobilul teren identificat prin CF nr. 300626 Arad, cu nr. cad. 300626, în suprafață de 20.341 mp, deținut în proprietate, precum și pe terenul identificat prin CF 300697 Arad, cu nr. cad. 300697, în suprafață de 5.484 mp, în proprietatea Municipiului Arad, pe care sunt edificate în prezent construcțiile proprietarului, pentru acest din urmă imobil fiind de acord să desființeze construcțiile și să asigure, cu titlu gratuit, realizarea de lucrări publice, în numele și pentru Municipiul Arad, titular al dreptului real asupra terenului.

(2) Caracteristicile la care se face referire la alin. (1) pot suferi modificări prin avizul de oportunitate emis în condițiile legii, fără a se depăși indicatorii urbanistici maximali propuși prin masterplan.

(3) Consiliul Local al Municipiului Arad mandatează Proprietarul/Investitorul în scopul realizării pe cheltuială exclusivă a acestuia/acestora, după caz, a lucrărilor publice pe imobilul teren proprietate a Municipiului Arad.

Art. 2 (1) *Proprietarul/Investitorul* sunt de acord cu edificarea pe terenurile anterior descrise, inclusiv pe terenul Municipiului Arad, a unor obiective de utilitate publică, și anume, zonă de agrement, respectiv, parc cu acces nelimitat, care să includă spații verzi, zone de agrement și promenadă, locuri de joacă, mobilier urban, ateliere de creație și zone de expunere grupuri statuare realizate de elevii de la Liceul de Artă sau de către alți artiști și parcări, fără a fi împrejmuite, urmând a fi finanțate pe cheltuială exclusivă a proprietarului sau, după caz, a Investitorului, și predate, cu titlu gratuit, în proprietatea publică a Municipiului Arad, fără nicio contraprestație sau despăgubiri ulterioare.

(2) Obligația de finanțare la care se face referire la alin. (1) include, fără a se limita la, cheltuielile privind studii de fezabilitate, documentații de urbanism, avize, proiecte tehnice, documentații de autorizare, echipare tehnico-edilitară, orice lucrări necesare pentru finalizarea obiectivelor, recepția acestora, punerea lor în valoare și altele asemenea.

(3) Părțile prezentului protocol convin asupra imobilelor amenajate care vor fi transmise cu titlu gratuit Municipiului Arad, după cum urmează: 13.214 mp, din care, 5.484 mp, imobil proprietate a Municipiului Arad, iar 7.730 mp, suprafață construită amenajată, transmise cu titlu gratuit de către Proprietar/Investitor ș.a

Art. 3 *Investitorul* cunoaște situația juridică și tehnică a imobilelor, precum și orice aspecte conexe și afirmă că se obligă să achiziționeze de la *Proprietar, cel mai târziu până la data de 31.01.2024*, imobilul deținut de acesta, asumându-și în mod expres respectarea tuturor obligațiilor și intențiilor exprimate de Proprietar prin prezentul protocol, în măsura în care va dobândi proprietatea asupra imobilelor de la acesta, condiționat de aprobarea creditului bancar.

Art. 4 Municipiul Arad ia act de intenția *Proprietarului*, precum și de angajamentul acestuia și al *Investitorului* și, în vederea constituirii cadrului legal de implementare a acestei investiții, renunță la intenția de expropriere.

Art. 5 (1) Orice act de înstrăinare a imobilelor de către *Proprietar* sau, după caz, de *Investitor*, către terți, va cuprinde obligațiile asumate prin prezentul protocol, care se vor transfera noului dobânditor.

(2) Nerespectarea obligației asumate la alin. (1) atrage suportarea prejudiciilor create, inclusiv a acelor ce decurg din proceduri de expropriere ulterioare în condiții mai oneroase decât cele valabile la data prezentului protocol.

Art. 6 (1) Proprietarul și Investitorul se obligă să solicite de îndată certificat de urbanism pentru P.U.Z. și R.L.U. în vederea reglementării obiectivelor investiționale care fac obiectul prezentului protocol și ulterior, să facă demersuri pentru obținerea Avizului de oportunitate impus de lege.

(2) În termen de 10 zile de la obținerea Avizului de oportunitate, *Proprietarul* și Investitorul au dreptul să denunțe în scris prezentul protocol, fără ca o astfel de decizie să atragă prejudicii sau să genereze despăgubiri.

(3) În ipoteza prevăzută la alin. (2), Consiliul Local al Municipiului Arad va analiza oportunitatea declanșării procedurii de expropriere.

Art. 7 Prezentul protocol se poate modifica prin acordul părților și este valabil doar în condițiile în care Residence Imobiliare Moț S.R.L. va achiziționa imobilul de la EUROPOLIS S.R.L.

Încheiat în 3 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

MUNICIPIUL ARAD

EUROPOLIS S.R.L.

RESIDENCE IMOBILIARE
MOȚ S.R.L.

P R I M A R

Călin BIBART

ARHITECT – SEF
Arh. Sorin CIURARIU

VIZAT
Consilier juridic
Liliana PAȘCALĂU

DIRECTOR EXECUTIV
Stefan SZUCHANSZKI

VIZAT
Consilier juridic
Florin MIHEȚ

1. Indicatori urbanistici propusi pe parcela beneficiarului:

P.O.T. maxim: 35,00 %

C.U.T. maxim: 2,50

2. Parametri de construibilitate:

Suprafata parter: maxim 6.900 mp, care va include obligatoriu și funcțiunea de creșă.

Regim maxim de inaltime: P+7E+Er, conform ilustratiei de principiu cu elemente intermediare de P+5E+Er

3. Spatiu verde, sport si agrement:

Total: minim 15.000 mp, din care:

- a) Spatii verzi cu caracter privat (inclusiv spatii verzi amenajate peste constructii, cu amenajari aferente): minim 1.786 mp, cu privire la care Proprietarul/investitorul se angajează să includă în contractul de vânzare a apartamentelor de locuit și a celor cu altă destinație clauze privind obligația de achitare a sumelor corespunzătoare pentru întreținerea spațiilor verzi comune cu caracter permanent.
- b) Spatii verzi cu caracter public, deschise circulației publice: minim 13.214 mp, alcatuite din:
 - minim 7.730 mp – suprafață construită amenajată transmisă cu titlu gratuit Municipiului Arad, deschisă circulației publice.
 - 5.484 mp - domeniul public

În suprafața totală de minim 13.214 mp în proiectie orizontală, sunt incluse și:

- Teren multisport (baschet, handbal, mini - fotbal): minim 1.130 mp
- Loc de joacă pentru copii: minim 330 mp
- Pista de alergat: lungime minim 500 m, cu posibilitate de extindere pe întreg parcul
- Spatii verzi destinate funcțiunilor imobilului (de loisir - expunere arta, evenimente etc.), care reprezintă terasa înierbata amenajata peste parcajul public: minim 1.800 mp.
- oferirea de garanții juridice cu privire la asumarea de către asociațiile de proprietari a obligației de întreținere a teraselor înierbate pentru o perioadă nedeterminată.
- plantarea de arbori cu o înălțime minimă de 2 m și condiționarea recepției de aceste caracteristici în toate amplasamentele în care vor fi întrunite condițiile tehnice.

4. Parcări:

- a) minim 70 locuri de parcare, care se suplimentează cu parcare moto-velo; în proximitatea parcarii publice va fi amplasată o toaletă publică modernă cu toate facilitățile aferente - *parcări publice cu acces public*

- b) minim 35 locuri de parcare la Nord, după regularizarea/reconversia profilului străzii Nelu Aristide Dragomir în vederea îmbunătățirii circulației auto, velo și pietonale, respectiv minim 15 locuri de parcare la Sud, care se suplimentează cu parcare moto-velo, incluzând și locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități, din care cel puțin o treime vor putea fi echipate cu încărcare electrică – *parcări private cu acces public pentru funcțiunile complementare locuirii*
- c) minim 1,5 locuri de parcare/apartament, amplasate pe unul sau două niveluri subterane, prin corelarea cu numărul de apartamente - *parcări private destinate funcțiunii de locuire*
- d) 53 locuri de parcare situate pe latura sud-estică, care vor fi utilizate în regim privat de către clienții și/sau rezidenții ansamblului propus.
- e) minim 772 locuri de parcare pe unul sau două niveluri subterane, în funcție de soluția aleasă în etapele de proiectare și funcțiunile propuse

5. Funcțiunile admise:

- Comerț
- Servicii
- Locuire pe etajele superioare (număr maxim de apartamente: 550 apartamente, în funcție de asigurarea locurilor de parcare aferente)