Proiecte imobiliare

Cele mai mari două cartiere rezidențiale propuse pentru Cluj, Tineretului și Dealul Lomb, dar și al treilea mall anunțat în oraș, Akademia Center, au intrat într-un impas fără șanse prea mari de reabilitare. În toate aceste proiecte autoritățile locale sunt parteneri ai investitorilor, semn că nici la Cluj asocierile public-private nu dau roade. ***Laurențiu Cotu, ZF Transilvania***

Unul dintre cele mai ambițioase proiecte imobiliare ale municipalității din Cluj-Napoca din ultimii 20 de ani, „Cartierul Tineretului", prevedea construcția a 6.000 de locuințe pe un teren de 203 hectare, investiția totală fiind estimată la peste o jumătate de miliard de euro.

În urmă cu cinci ani, compania Polus Real Estate, controlată de Arpad Paszkany, patronul echipei de fotbal CFR Cluj, a încheiat un acord cu Primăria Clujului pentru dezvoltarea acestui proiect. În schimbul terenului pus la dispoziție de municipalitate, dezvoltatorul trebuia să realizeze 384 de locuințe sociale, care urma să fie date gratuit Primăriei Cluj.

Investiția nu a mai fost însă realizată, reprezentanții Polus Real Estate invocând prăbușirea pieței imobiliare și înghețarea creditării pentru achiziția de locuințe, cu toate că anii 2006-2008 pot fi considerați o perioadă de boom pentru afacerile imobiliare.

Cum terenul a rămas gol, iar primăria a cerut o soluție concretă, investitorii de la Polus Real Estate le-au propus autorităților din Cluj o transformare a acestui proiect dintr-unul imobiliar într-unul de energie regenerabilă.

Propunerea lui Paszkany pentru Primăria Cluj constă în realizarea unui parc fotovoltaic uriaș, cel mai mare din România, pe terenul unde trebuia ridicate apartamentele din Cartierul Tineretului, iar 30% din producția de energie a parcului să fie folosită pentru iluminatul stradal al Clujului.

Mai mult, din economiile realizate, estimate la un milion de euro anual, primăria ar putea construi cele 384 de locuințe sociale avute în vedere prin proiectul „Cartierul Tineretului". Conducerea Primăriei din Cluj spune că odată finalizată investiția în parcul foto- ▶

PE MACHETĂ...







e dau chix și în Cluj

...ȘI ÎN REALITATE



Akademia Center

- investiție estimată la 30 mil. euro;
- dezvoltator compania Nisco Invest;
- suprafața totală a construcției: 41.000 mp;
- teren concesionat de la CJ Cluj pentru 49 de ani;
- în prezent se intenționează rezilierea contractului dintre CJ Cluj și Nisco Invest.



Dealul Lomb

- investiție estimată la 650 mil. euro;
- 6.000 de locuințe construite;
- suprafața 267 de hectare;
- în 2007 s-a încheiat un parteneriat între Primăria Cluj și Impact Developer & Contractor;
- Impact spune că proiectul este „în stand-by", dar sunt soluții pentru continuarea investiției.



Cartierul Tineretului

- investiție estimată la 510 mil. euro;
- 6.000 de locuințe construite;
- suprafața 203 hectare;
- în 2006 s-a încheiat un parteneriat între Primăria Cluj și Polus Real Estate
- în prezent se încearcă reconversia proiectului într-un parc fotovoltaic.

voltaic, municipalitatea va primi energie verde timp de 49 de ani, care va alimenta și consumul propriu al instituției, precum și pe cel al spitalului Clujana, dincolo de iluminatul stradal.

Noul proiect propus Primăriei Cluj prevede instalarea unui sistem de producere a energiei verzi prin intermediul panourilor solare. Grupul de investitori americani WWS Energy Development LLC, în colaborare cu Polus Real Estate, va construi un parc fotovoltaic, iar cel puțin 3.550 MWh pe an vor fi furnizați municipalității.

Parcul se va întinde pe 198 de hectare, iar restul terenului, respectiv 5 hectare, va fi păstrat pentru construirea locuințelor sociale.

„Parcul fotovoltaic presupune o investiție de câteva sute de milioane de euro. Dacă lucrurile vor decurge bine, investiția ar putea fi demarată până la finele acestui an, urmând să fie finalizată în aproximativ un an și jumătate", a spus Sorin Apostu, primarul municipiului Cluj-Napoca. Reprezentanții companiei Polus Real Estate nu au făcut comentarii suplimentare despre valoarea exactă a investiției, capacitatea totală a parcului fotovoltaic sau modul în care urmează să fie atrași banii pentru acest proiect.

NICI PE DEALUL LOMB. Un al doilea mare proiect imobiliar din Cluj aflat în impas este Dealul Lomb, început de către compania Impact Developer&Contractor, controlată de omul de afaceri Dan Ioan Popp, în parteneriat cu Primăria Cluj-Napoca. Municipalitatea a semnat în anul 2007 un contract de asociere cu Impact pentru realizarea unui cartier de locuințe pe 267 de hectare din Lomb, în acest sens fiind înființată firma Lomb SA.

Conform contractului, Impact trebuia să construiască un cartier pentru minimum 20.000 de locuitori (circa 6.000 de unități locative), investiție evaluată la circa 650 de milioane de euro. Primăria a pus la dispoziție terenul, iar investitorul s-a angajat să-l viabilizeze și să ofere administrației locale 89 de hectare de teren cu utilități, plus 75 de locuințe sociale, în termen de un an de la obținerea autorizației de construire. Potrivit primăriei, termenele nu au fost respectate, iar Impact a instalat pe teren doar o tabără pentru organizarea de șantier. Municipalitatea s-a ocupat de drumurile de acces și de prelungirea rețelelor de apă și canalizare până la viitorul cartier.

Anul trecut, Impact a decis să scoată primăria din acționariatul societății Lomb (creată în urma contractului de asociere pentru a se ocupa de construcția cartierului), pe motiv că municipalitatea nu a făcut dovada aportului la capitalul social cu terenul, așa cum era prevăzut în contract.

Primăria Cluj a transmis anterior că nu a făcut acest demers deoarece societatea se afla în procedură de insolvență, după ce în vara anului trecut la Tribunalul București a admis o cerere în acest sens din parte firmei Romconstruct Ploiești, pentru o datorie de 1,3 milioane de lei.

Compania Impact a făcut recurs, termenul la Curtea de Apel București fiind stabilit pentru luna aprilie a acestui an, iar în momentul de față procedura de insolvență este suspendată.

„Proiectul Lomb este în stand-by. Investițiile în proiecte, documentații, precum și lucrările efectuate cu scopul viabilizării terenului pe o suprafață care depășește 267 hectare și ducerii la îndeplinire a acestui proiect sunt însă o zestre indisolubil legată de terenul din Dealul Lomb", spune omul de afaceri Dan Ioan Popp, principalul acționar al Impact.

El afirmă că au fost realizate până în prezent lucrări de infrastructură pentru acel teren, precum și „rețele electrice de medie tensiune care sunt în acest moment operabile și pot fi date în exploatare în orice moment".

Cu toate acestea, la începutul anului, municipalitatea Cluj se afla în procese cu Impact pentru acest proiect, dar primarul și-a manifestat intenția de a renunța la acțiunile pe rol intentate companiei Impact.

„Considerăm că nu are rost să ne judecăm cu o companie care în prezent este în insolvență. Așteptăm să vedem cum o să decurgă lucrurile în perioada următoare pentru a lua o decizie. Sunt încrezător în șansele de realizare a acestui proiect, chiar dacă se vor căuta noi soluții. Exclud varianta unei reconversii a acestui proiect dintr-unul imobiliar într-unul de energie regenerabilă, la fel cum s-a întâmplat cu Cartierul Tineretului, fiindcă municipiul Cluj-Napoca



În urmă cu cinci ani, compania Polus Real Estate, controlată de Arpad Paszkany, patronul echipei CFR Cluj, a încheiat un acord cu Primăria Clujului pentru dezvoltarea „Cartierului Tineretului"

Foto: Dan Tautan



Foto: Victor Ciupuliga

Proiectul Lomb este în stand-by. (...) Ar fi păcat ca acestui teren să i se dea întrebuințări industriale sau chiar agricole.

Dan Ioan Popp, principalul acționar al Impact

are nevoie de noi locuințe", a declarat Sorin Apostu, primarul Clujului.

În aceste condiții, are acest proiect șanse de realizare? „Noi am prezentat în ultimele patru luni Primăriei și Consiliului Local variante de dezvoltare a proiectului, având o abordare realistă în contextul economic actual. Oficialii din primărie, consilierii, specialiștii asociați cunosc faptul că terenul prezintă unele particularități (pante destul de abrupte, izvoare subterane, fenomene de eroziune a solului accentuate pe porțiuni largi) și ca o consecință știu căacest patrimoniuimobiliar important poate fi utilizat în urma continuării viabilizarii «inteligente», care presupune un mare efort de creativitate inginerească, astfel încât costurile să fie acceptabile, iar utilitățile să continue să fie dezvoltate organic și integrat. Vestea buna este că acest efort a fost făcut de către echipa de proiect Lomb și deci există soluție", spune Popp.

Investitorul, care a realizat unul dintre cele mai mari proiecte cu locuințe din București - Greenfield Băneasa - spune că ar fi de neconceput ca terenul din Lomb să aibă o altă destinație decât una imobiliară.

„Ar fi păcat ca acestui teren să i se dea întrebuințări industriale sau chiar agricole. Orașul trebuie să crească pentru oamenii săi, iar acest lucru nu poate fi făcut decât organic. Industria are locul ei, dar în niciun caz în oraș. Imaginați-vă cum ar fi ca în centrul istoric al Clujului să ridicați privirea și să vedeți instalații industriale, turnuri de răcire, turbine de vânt sau panouri fotovoltaice pe Dealul Lombului".

MALLUL AKADEMIA, EXPIRAT. Un alt proiect în impas este Akademia Center, investiție anunțată de compania Nisco Invest, controlată de omul de afaceri clujean Dan Călin Nistor. Akademia Center se dorea a fi cel de-al treilea proiect de spații comerciale de pe piața clujeană, în condițiile în care primele două proiecte - Iulius Mall și Polus Center - au fost finalizate în 2007.

Investiția totală în dezvoltarea proiectului Akademia Center a fost estimată la aproximativ 30 mil. euro. Proiectul prevede realizarea unei construcții pe o suprafață totală de 41.000 de metri pătrați, care să includă pe lângă spațiile de retail, cele de servicii sau de birouri clasa A și spații medicale amplasate la niveluri superioare.

Mallul trebuia construit pe un teren din curtea Spitalului de Pneumoftiziologie Cluj concesionat pe o perioadă de 49 de ani de la Consiliul Județean Cluj-Napoca. În prezent, continuarea lucrărilor la Akademia Center este incertă, în condițiile în care consiliul județean intenționează să rezilieze contractul cu Nisco Invest, invocând nerespectarea angajamentului contractual.

„Societatea Nisco Invest nu și-a mai plătit redevența de luni de zile și nici nu a mai continuat lucrările, așa cum s-a angajat anul trecut. Termenul pe care CJ l-a acordat Nisco Invest pentru reluarea lucrărilor la Akademia Center a expirat. Ca atare, nu mai există nicio soluție decât să reziliem acest contract, să ne recuperăm banii, iar apoi să găsim o nouă soluție pentru valorificarea acestui teren", a spus Alin Tișe, președintele Consiliul Județean Cluj-Napoca.

De cealaltă parte, proprietarul Nisco Invest, Dan Călin Nistor, spune că Akademia Center nu a primit niciun sprijin de la CJ Cluj în această perioadă de criză, în condițiile în care lucrările realizate până în prezent la acest proiect se ridică la 5 mil. euro, sumă la care se adaugă și redevența de sute de mii de euro achitată Consiliului Județean Cluj. Conducerea Nisco Invest așteaptă în prezent o înștiințare oficială din partea CJ Cluj în legătură cu rezilierea acestui contract, înainte de a lua o decizie privind investiția Akademia Center.