

11/18.06.2020

**HOTĂRÂRE**

p. 35

privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 217747 din data de 11.08.2011, încheiat cu S.C. US FOOD NETWORK S.A., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, parte din imobilul situat în municipiul Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 1.

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 217747 din data de 11.08.2011, încheiat cu S.C. US FOOD NETWORK S.A., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, parte din imobilul situat în municipiul Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 1 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 276949/1/11.06.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 276994/451/11.06.2020 al Direcției Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății, Direcției Juridice și al Direcției Economice, privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 217747 din data de 11.08.2011, încheiat cu S.C. US FOOD NETWORK S.A., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, parte din imobilul situat în municipiul Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 1;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 108 lit. c, ale art. 129 alin 2, lit. c, alin. 6, lit. b și ale art. 362 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 3 alin. 2 din Contractul de închiriere nr. 217747 din data de 11.08.2011, Sentinței civile nr. 97/2018 pronunțată în dosarul nr. 3230/117/2014\* de către Tribunalul Cluj, nedefinitivă și Procesul-verbal al Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație decât locuințe din data de 11.06.2020;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 217747 din data de 11.08.2011, încheiat cu S.C. US FOOD NETWORK S.A., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, parte din imobilul situat în municipiul Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 1, până la pierderea calității de proprietar al Municipiului Cluj-Napoca, dar nu mai mult de 30.06.2025.

1

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția economică și Direcția juridică.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

Nr..... din.....  
(Hotărârea a fost adoptată cu ..... voturi)

2

**REFERAT DE APROBARE**

**a proiectului de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 217747 din data de 11.08.2011, încheiat cu S.C. US FOOD NETWORK S.A., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, parte din imobilul situat în municipiul Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 1.**

Spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, parte din imobilul situat în municipiul Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 1, face obiectul Contractului de închiriere nr. 217747 din data de 11.08.2011, încheiat cu S.C. US FOOD NETWORK S.A., în baza în baza unei proceduri de licitație, prelungit prin acte adiționale succesive până la data de 30.06.2020.

Conform prevederilor art.3, alin.2 din Contractului de închiriere nr. 217747/11.08.2011, acesta poate fi prelungit doar cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Prin cererea înregistrată sub nr. 24375/14.01.2020, S.C. US FOOD NETWORK S.A. a solicitat prelungirea termenului contractual.

Precizez faptul că prin Sentința civilă nr. 97/2018 pronunțată în dosarul nr. 3230/117/2014\* de către Tribunalul Cluj s-a admis în parte acțiunea civilă precizată și extinsă formulată de Jakab Marcella și Zagoni Szabo Iosif și în consecință a stabilit îndreptățirea reclamanților de a beneficia de măsurile reparatorii în echivalent constând în compensarea pentru imobilul teren în suprafață de 8282 m.p. Situat în str. Plevnei fost nr. 90 și cota de 1/4 din suprafața de 2 iug.și 178 stj, adică suprafața de 3037 cu imobilul situat în Cluj-Napoca str. Iuliu Maniu jud. Cluj cu destinația de spațiu comercial înscris în CF 254242 (CF vechi 6797) nr. cad. 107-C3 în valoare de 2.209.550 lei

De asemenea precizez faptul că această hotărâre judecătorească nu este definitivă

Solicitarea a fost analizată în cadrul Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație în ședința din data de 11.06.2020, care reținând hotărârea judecătorească anterior amintită, nedefinitivă, precum și faptul că locatarul este eligibilă pentru prelungire din punct de vedere a respectării clauzelor de natură financiară, a decis prelungirea termenului contractual până la pierderea calității de proprietar al Municipiului Cluj-Napoca, dar nu mai mult de 30.06.2025.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 217747 din data de 11.08.2011, încheiat de autoritatea locală cu S.C. US FOOD NETWORK S.A., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, parte din imobilul situat în municipiul Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 1.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**



RAPORT DE SPECIALITATE

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind prelungirea termenului a Contractului de închiriere nr. 217747 din data de 11.08.2011, încheiat cu S.C. US FOOD NETWORK S.A., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, parte din imobilul situat în municipiul Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 1.**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 276949/1/11.06.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 217747 din data de 11.08.2011, încheiat cu S.C. US FOOD NETWORK S.A. având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, parte din imobilul situat în municipiul Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 1.

Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății, Direcția Juridică și Direcția Economică prezintă următoarele:

- Din perspectivă tehnică, Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății arată:

Spațiul cu altă destinație decât locuință parte din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 1, face obiectul Contractului de închiriere nr. 217747 din data de 11.08.2011, încheiat cu S.C. US FOOD NETWORK S.A., în baza unei proceduri de licitație, prelungit prin acte adiționale succesive până la data de 30.06.2020.

Conform prevederilor art.3, alin.2 din Contractului de închiriere nr. 217747/11.08.2011, acesta poate fi prelungit doar prin acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Prin cererea înregistrată sub nr. 24375 din 14.01.2020, S.C. US FOOD NETWORK S.A. a solicitat prelungirea termenului contractual.

În vederea analizării prelungirii termenului de locațiune, s-au întreprins demersuri cu privire la verificarea îndeplinirii obligațiilor contractuale, respectiv, a fost certificat faptul că locatarul nu figurează cu restanțe.

Precizăm faptul că prin Sentința civilă nr. 97/2018 pronunțată în dosarul nr. 3230/117/2014\* de către Tribunalul Cluj s-a admis în parte acțiunea civilă precizată și extinsă formulată de Jakob Marcella și Zagoni Szabo Iosif și în consecință a stabilit îndreptățirea reclamanților de a beneficia de măsurile reparatorii în echivalent constând în compensarea pentru imobilul teren în suprafață de 8282 m.p. Situat în str. Plevnei fost nr. 90 și cota de 1/4 din suprafața de 2 iug.și 178 stj, adică suprafața de 3037 cu imobilul situat în Cluj-Napoca str. Iuliu Maniu jud. Cluj cu destinația de spațiu comercial înscris în CF 254242 (CF vechi 6797) nr. cad. 107-C3 în valoare de 2.209.550 lei.

De asemenea precizăm faptul că această hotărâre judecătorească nu este definitivă

Solicitarea a fost analizată în cadrul Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație în ședința din data de 11.06.2020, care reținând hotărârea judecătorească anterior amintită, nedefinitivă, precum și faptul că locatarul este eligibilă pentru prelungire din punct de vedere a respectării clauzelor de natură financiară, a decis prelungirea termenului contractual până la pierderea calității de proprietar al Municipiului Cluj-Napoca, dar nu mai mult de 30.06.2025.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

- Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

- **O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ:**

**Art. 108 lit. c**, potrivit căroră „Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie închiriate”;

**Art. 129 alin. 2 lit. c**, potrivit căroră Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: „atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”;

**Art. 129 alin. 6 lit. b**, potrivit căroră în exercitarea atribuțiilor, Consiliul local: „hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”.

**Art. 362** potrivit căroră:

(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

(2) Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice.

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.

– **Contractul de închiriere nr. 217747 din data de 11.08.2011.**

**Art. 3, alin. 2**, potrivit căruia durata termenului de locațiune poate fi prelungită doar cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

– **Sentința civilă nr. 97/2018 pronunțată în dosarul nr. 3230/117/2014\* de către Tribunalul Cluj.**

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 108 lit.c, art. 129 alin 2 lit. c, alin. 6 lit. b, art, 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale art. 3, alin. 2 din Contractul de închiriere nr. 217747 din 11.08.2011, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

5

Din perspectiva economică, locatara este eligibilă pentru prelungire din punct de vedere a respectării clauzelor contractuale de natură financiară.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 217747 din data de 11.08.2011, încheiat cu S.C. US FOOD NETWORK S.A. având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, parte din imobilul situat în municipiul Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 1, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI**

**ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**IULIA ARDEUȘ**

**SERVICIUL ADMINISTRARE**  
**SPAȚII, TERENURI**  
**ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN**

**ÎNTOCMIT, RADU GÂRBOVAN**

**DIRECȚIA JURIDICĂ**

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**ALINA RUS**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**OLIMPIA MOIGRADAN**

12.06.2020

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 217747 din 11.08.2011

pentru suprafețele locative cu altă destinație decât cea de locuință  
situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu nr.1

### I. Părțile contractante:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu sediul în str. Moșilor nr. 1-3, reprezentat prin PRIMAR,  
SORIN APOSTU, în calitate de LOCATOR și

SC US Food Network SA reprezentată prin director general Calin Viorel Ionescu, cu sediul  
în București, Bdul Gheorghe Magheru nr. 28-30, sector 1, CUI R6645790, tel/fax  
0212011757/0212011759, în calitate de LOCATAR

Încheiat în conformitate cu prevederile Legii 213/1998 actualizată, a Legii nr. 215/2001  
republicată, privind administrația publică locală, art. 13 lit. a din OUG 34/2006 modificată și  
completată cu prevederile Legii 337/2006, art. 2 din HG 925/2006 și a Hotărârilor Consiliului local  
al municipiului Cluj-Napoca nr. 238/2009, 257/2009 și 256/2011

### II. Obiectul contractului

ART.1. Municipiul Cluj-Napoca, în calitate de LOCATOR închiriază către SC US FOOD  
NETWORK SRL, în calitate de LOCATAR, spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat  
în municipiul Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu nr.1, identificat după cum urmează:

A. Suprafețele locative folosite în exclusivitate, număr total de 15 încăperi, în  
suprafață totală de 534,93 mp, cu părți indivize comune de \_\_\_\_\_ mp, imobil descris în CF nr. 6797,  
nr. topo 107, Cluj-Napoca.

B. Din curtea aferentă clădirii revine LOCATARULUI o suprafață de - mp.

Imobilul atribuit va fi utilizat cu destinația de restaurant.

ART. 2. Predarea-primirea suprafețelor închiriate este consensuată în procesul verbal, anexă  
la contract.

### III. Termenul

ART. 3. Termenul închirierii este de 5 ani, de la data de procesul-verbal de predare-  
primire a imobilului.

Durata termenului de locațiune poate fi prelungită doar cu acordul prealabil al Consiliului  
local al municipiului Cluj-Napoca.

### IV. Prețul

ART. 4. Chiria lunară pentru folosirea suprafețelor închiriate este cea stabilită prin  
hotărârea de adjudecare a licitației, reflectată în fișa de calcul, anexă la contract.

Chiria stabilită în urma procedurii de închiriere a spațiilor, în cuantum de 88 lei/mp/lună  
pentru suprafața imobilului construcție, se virează până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna  
precedentă și se indexează lunar cu indicele prețurilor de consum comunicat de Institutul Național  
de statistică, în contul nr.RO22TREZ21621300205XXXXX deschis la Banca Națională - Trezoreria  
Cluj. Chiria lunară se va actualiza începând cu data procesului verbal de predare-primire.  
Chiria aferentă suprafeței închiriate aflată la parter este de 26382,40 lei, iar cea aferentă suprafeței

6  
Handwritten signature in blue ink

închiriate situată la subsol este de 20691,44 lei, rezultând un total de 47073,84 lei, valabil la nivelul lunii august 2011, care se va indexa lunar cu indicele prețului de consum.

ART. 5. La semnarea contractului locatarul va constitui în favoarea locatorului o garanție echivalentă cu 6 luni de chirie, respectiv 282.443,04 lei, calculată conform tarifului stabilit prin hotărârea de adjudecare a licitației de 88 lei/mp/lună.

La data semnării contractului locatarul va face dovada depunerii garanției prin O.P. nr. \_\_\_\_\_, la banca \_\_\_\_\_ sau prin scrisoare de garanție bancară nr.125ILGC112160002, emisa de către Alpha Bank Romania SA.

Neconstituirea acestei garanții în termen de 5 zile lucrătoare de la comunicarea hotărârii de adjudecare atrage decăderea din calitatea de ofertant câștigător al licitației.

În cazul în care locatarul nu își execută obligațiile de natură financiară ce decurg din contract, din suma constituită drept garanție urmează să fie acoperite debitele (chirie + accesorii) înregistrate. Executarea garanției se va face în cazul în care locatarul înregistrează debite mai vechi de 30 zile, urmând ca la împlinirea acestui termen să se procedeze la rezilierea contractului de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată, diferența rezultată din executarea garanției pentru acoperirea debitelor (chirie + accesorii aferente celor 3 luni de întârziere) va acoperi parțial debitele ce se vor înregistra până la momentul eliberării amplasamentului, urmând ca:

1. în cazul în care garanția nu acoperă integral debitul înregistrat la data eliberării amplasamentului se va proceda la promovarea unei acțiuni în pretenții în acest sens;
2. în cazul în care garanția depășește debitele, diferența se va face venit al bugetului local și nu poate fi solicitată de către locatar.

ART. 6. Plata chiriei se face lunar, cel mai târziu până la data de 30 a lunii pentru luna precedentă. Plata se face fără acceptare, conform prevederilor legale, la urmărirea sumelor stabilite prin titlu executoriu.

Plata chiriei se face în conturile comunicate.

ART.7. Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 0,5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, sau așa cum va fi reglementată prin acte normative ulterioare, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

## V. Obligațiile LOCATORULUI

ART.8. LOCATORUL se obligă:

- a) să predea suprafața locativă închiriată în stare normală de folosință, stare care va fi consemnata prin procesul verbal de predare-primire;
- b) să controleze modul cum este folosită și întreținută de către chiriași, suprafața locativă închiriată și să dispună măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosirii judicioase și potrivit destinației;
- c) să emită facturile la termenele stabilite și comunicate prin fișa de calcul.
- d) să nu transfere sau să nu constituie în favoarea terților vreun drept real sau de creanță asupra spațiilor închiriate.

## VI. Obligațiile LOCATARULUI

ART. 9. LOCATARUL se obligă:

- a) - să folosească spațiul închiriat după destinația din contract;
- b) - să comunice LOCATORULUI suprafața locativă pe care o eliberează cu cel puțin 20 de zile înainte de data eliberării și să o predea în stare de folosință și curățenie, ținându-se seama de starea în care a fost preluată;
- c) - să execute investiții și lucrări de reparații necesare și utile amenajării spațiului pe cheltuiala proprie, fără pretenții de compensare a chiriei cu contravaloarea reparațiilor și fără a

4  
Handwritten signature in blue ink



solicita restituirea investițiilor la încetarea contractului, inclusiv rezilierea unilaterală din partea locatarului.

d) - să utilizeze spațiul în strictă conformitate cu destinația din hotărârea de adjudecare a licitației.

e) - să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații la suprafețele locative deținute în exclusivitate sau în comun, necesare bunei desfășurări a activității pentru care a fost închiriat spațiul, după cum urmează:

La partea de construcții:

- spoieli, zugrăveli și vopsitorii interioare și exterioare, inclusiv reparații și completări de tencuieli, curățirea fațadelor, repararea învelitorilor, precum și vopsirea lor parțială sau totală; repararea jgheaburilor, paziilor, sorturilor, glafurilor, copertinelor.

- repararea, înlocuirea și vopsitoria tâmplăriei interioare și exterioare, inclusiv a feroneriei, pervazurilor, tacurilor și captușelilor, reparații și înlocuiri de pardoseli de orice natură ca:

- reparații la trepte, contratrepte, podețe, balustrade și mână curentă;

- înlocuirea geamurilor sparte sau lipsa, inclusiv chituirea lor și montarea de baghete de lemn sau metalice la geamuri;

- curățirea coșurilor, curățirea, repararea și refacerea sobelor și înlocuirea geamurilor metalice și ușițelor de curățire a cenușii de la sobe;

- refacerea pavajelor deteriorate ca urmare a circulației vehiculelor, sau specificului activității locatarului;

- întreținerea și repararea împrejurimilor, transformările sau amenajările interioare sau exterioare care sunt impuse de considerente estetice, sanitare, paza contra incendiilor, sau funcționale specifice activității LOCATARULUI inclusiv lucrările aferente;

- refacerea grilelor metalice și a vitrinelor, inclusiv lucrările aferente de zidărie și tencuieli;

- refacerea și înlocuirea rolorilor, chingilor, obloanelor, jaluzezelor și jardinierelor.

La instalațiile de încălzire centrală:

- înlocuirea parțială a radiatoarelor, repararea conductelor de legătură a radiatoarelor fără coloane de alimentare, înlocuirea garniturilor uzate ale robinetelor și ventilelor, revopsirea elementelor de radiatoare și a conductelor aparente, întărirea brațurilor și consolelor existente pentru conducte și radiatoare; curățirea grătarelor la cazane; curățirea injectoarelor și arzătoarelor ungerea părților mobile la motoare și mecanisme;

- curățirea rezervoarelor de combustibil prin îndepărtarea reziduurilor, desfundarea conductelor de alimentare cu combustibil; repararea injectoarelor;

- rebobinarea motoarelor electrice de acționare a pompelor de circulație aferente încălzirii sau separării apei calde; repararea și înlocuirea parțială a elementelor sparte, inclusiv operațiile aferente la cazanele de încălzire centrală; sudarea serpentinelor, curățirea de rugină și revopsirea interioară și exterioară a elementelor componente, revizuirea armăturilor, a izolațiilor termice etc. la boilere și schimbătoare de caldură;

La instalațiile sanitare:

- repararea și înlocuirea robinetelor și a bateriilor amestecătoare de apă la chiuvete, băi, etc. repararea și înlocuirea sifoanelor aparente de scurgere de la obiecte sanitare; înlocuirea garniturilor de la capacele pieselor de curățire; desfundarea sifoanelor de scurgere și a rețelei de canalizare până la caminul de ieșire din clădire, exclusiv acesta;

- repararea sau înlocuirea parțială a conductelor de alimentare și a tuburilor de curgere, înlocuirea obiectelor sanitare sparte sau deteriorate, inclusiv vopsirea lor, repararea sau înlocuirea armăturilor de orice fel și a pieselor de legătură, revopsirea conductelor aparente;

- consolidarea și înlocuirea portprosopului, porthârtiei, portsăpunului, etajerei și oglinzii;

- repararea și înlocuirea cazanului de baie, de rufe, de bucătărie și a burlanelor respective; înlocuirea rezervorului de apă de la closet inclusiv a părților componente; repararea și

8  
11/09/9

centrarea pompelor hidrofoare, ungerea motorului etc; revizuirea și curățirea recipientului de hidrofor, inclusiv repararea armăturilor, a sticlei de nivel, a supapei de siguranță, precum și repararea elementelor de automatizare aparținând instalației ce servește hidroforul; vidanșarea haznalelor de tip uscat;

La instalații electrice:

- repararea și revizuirea instalației electrice, repararea și înlocuirea dozelor, întrerupătoarelor, fasungurilor, comutatoarelor, prizelor, siguranțelor fuzibile sau automate, butoanelor și automatelor de scara; înlocuirea becurilor și a globurilor, repararea tablourilor electrice;

- să plătească chiria la termenele fixate prin contract;

f) Locatarul este obligat să asigure următoarele reguli și măsuri privind apărarea împotriva incendiilor:

1. Reglementarea prin document scris (decizie, dispoziție etc.), și urmărirea respectării acestora de către salariați, a regulilor și măsurilor de prevenire și stingerea incendiilor privind: lucrările cu foc deschis; fumatul; asigurarea căilor de acces, de evacuare și de intervenție; colectarea deșeurilor, reziduurilor combustibile, a avantajelor și distrugerea lor; reguli pentru sezonul rece și reguli pentru perioadele caniculare sau secetoase, conform Dispozițiilor generale de ordine interioară pentru prevenirea incendiilor – D.G.P.S.I – 001, aprobate cu ordinul Ministrului de Interne nr. 1023/15.11.1999;
2. Reglementarea și efectuarea instructajelor în domeniul P.S.I., cu salariații, în conformitate cu Dispozițiile privind instruirea în domeniul prevenirii și stingerii incendiilor – D.G. P.S.I. – 002/2000, aprobate cu ordinul Ministrului de Interne nr. 1080/10.02.2000;
3. Asigurarea dotării cu mijloace de primă intervenție pentru stingerea incendiilor, conform normelor legale în vigoare, și menținerea acestora în permanentă stare de funcționare;
4. Se vor respecta instrucțiunile de utilizare a instalațiilor, echipamentelor și aparatelor și nu se vor utiliza acestea cu defecțiuni sau improvizații sau fără a fi supravegheate;
5. Întreținerile, reparațiile sau modificările la instalațiile electrice, de gaze etc. aferente construcțiilor se vor executa numai de către personal autorizat, interzicându-se folosirea acestora cu defecțiuni sau improvizații;
6. Se interzice folosirea sistemelor de încălzit cu defecțiuni sau improvizate, supraalimentate cu combustibil, amplasate în apropierea materialelor combustibile;
7. Se interzice depozitarea și păstrarea produselor și substanțelor inflamabile în obiectiv;
8. Se vor întocmi, cunoaște și respectă planul de evacuare, planul de depozitare a materialelor și planul de intervenție, conform Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, aprobate prin Ordinul Ministrului de Interne nr.775/1998;
9. Se vor respecta regulile și măsurile P.S.I. specifice activității desfășurate.

g) - să achite taxa pe cladiri și teren, care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor, în condițiile similare impozitului pe cladiri și teren, conform modificărilor intervenite în Legea nr.571/2003, Codul fiscal și a Codului de procedură fiscală, sau așa cum va fi reglementată prin legislația în materie.

h) - taxa pe cladiri și teren, care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor, se stabilește în condițiile similare impozitului, în funcție de valoarea de inventar a clădirii, respectiv a terenului, înregistrată în contabilitatea Municipiului Cluj-Napoca, precum și data înregistrării în contabilitate a imobilelor respective, iar în cazul unei reevaluări, data ultimei reevaluări.

i) - să utilizeze spațiul în strictă conformitate cu destinația declarată,

j) - să organizeze, să coordoneze activitatea comercială și să utilizeze spațiul- obiect al contractului de închiriere- cu maximă diligență.

k) - să asigure aprovizionarea cu materii prime, cu materiale (sau fond de marfa - după caz) în vederea desfășurării în bune condiții a activității comerciale

l)- să asigure acoperirea tuturor cheltuielilor necesare asigurării desfășurării activității prevăzută în prezentul contract de închiriere.

m) - să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității specifice, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

#### VII. Alte obligații

ART.10. Schimbarea destinației, în tot sau în parte, precum și orice modificări interioare a suprafețelor locative se poate face numai cu aprobarea prealabilă a LOCATORULUI.

ART.11. Taxele comunale, precum și utilitățile consumate sunt în sarcina LOCATARULUI.

ART.12. Să asigure încheierea în formă solemnă a contractului de închiriere în fața notarului public pe cheltuiata chiriașului, contractul constituindu-se în titlu executoriu.

ART.13. Să nu subînchirieze, transfere sau să cesioneze drepturile dobândite prin prezentul contract de închiriere altor persoane fizice sau juridice decât cu acordul prealabil al locatorului și care vor fi reglementate prin act adițional.

#### VIII. Răspunderea contractuală

ART. 14. Neplata chiriei atrage după sine aplicarea dobânzilor și penalităților pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi lucrătoare a celeia când suma a fost scadentă până la data stingerii obligației de plată, inclusiv.

ART. 15. Forța majoră apără de răspundere.

#### IX. Înțetarea contractului

ART. 16. Înțetarea prezentului contract poate avea loc în următoarele cazuri:

a) prin denunțarea unilaterală de către LOCATAR cu preaviz de 20 de zile;

b) prin reziliere în următoarele condiții:

b1 - chiriașul nu a achitat chiria cel mult 3 luni consecutiv;

b2 - nerespectarea destinației ( schimbarea acesteia );

b3 - chiriașul exploatează spațiul închiriat altfel decât stipulează contractul și legislația în vigoare;

b4 - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricaror alte bunuri aferente, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

b5 - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală imobilului închiriat;

b6 - nerespectarea clauzelor contractuale;

b7 - prin neacceptarea de către locatar a noii chirii lunare în cel mult 15 zile de la solicitarea LOCATORULUI, conform art.4 din contractul de închiriere;

ART.17. În cazurile prevăzute la art.16, lit.b, rezilierea contractului se face de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată, contractul constituind titlu executoriu pentru reziliere și evacuare.

ART.18. Prezentul contract reprezintă titlu executoriu în cazul nerespectării de către locatar a prevederilor contractuale și poate fi executat conform legislației în vigoare, de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

#### X. Clauze finale

ART. 19. Prevederile prezentului contract se completează cu reglementările legale în vigoare;

ART. 20. Modificarea clauzelor contractuale, se face cu acordul părților contractante, prin acte adiționale și numai pentru acele clauze care nu aduc modificări față de criteriile de atribuire prin licitație;

ART. 21. Prevederile prezentului contract se modifică de drept, prin efectul apariției unor

noi acte normative;

ART. 22. Prezentul contract se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă, având ca anexe următoarele documente:

- oferta facuta de catre ofertantul castigator pentru fiecare amplasament
- planul de amenajare a spatiului/CF/plan de situatie, etc.
- caietul de sarcini

LOCATOR

PRIMAR  
SORIN APOSTU

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOGRADAN

SERV. JURIDIC CONTENCIOS

ŞEF SERVICIU  
ALINA RUS

DIRECTOR  
IULIA ARDEUS

ŞEF SERVICIU  
RALUCA FERIZAN

*Alina Rus 12.08.2011*

LOCATAR

SC US FOOD NETWORK SA  
DIRECTOR GENERAL  
CALIN VIOREL IONESCU

*Den H*

*AM PRIMIT UP ETAPLON*

*gh*

ROMÂNIA

JUDETUL CLUJ

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

**ACT ADITIONAL NR. 1**

la Contractul de închiriere nr. 217747 din 11.08.2011 ,  
încheiat azi 27.02.2012

PREZENTUL ACT ADITIONAL la Contractul de Închiriere pentru suprafețele locative cu altă destinație decât aceea de locuință situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu nr.1 a fost încheiat între:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cu sediul în Str. Moșilor nr.1-3, reprezentat prin PRIMAR, RADU MOISIN, în calitate de "LOCATOR"  
și

S.C. US FOOD NETWORK S.A., cu sediul în București, Blvd. Gheorghe Magheru nr. 28-30, Sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/24660/1994, CUI RO6645790, Cont IBAN: RO41BUCU286511102511RO01, deschis la Alpha Bank – Suc. Howard Johnson, reprezentată legal prin Director General - dl. Calin Ionescu, în calitate de "LOCATAR"

Părțile convin modificarea ART.1 după cum urmează:

„ ART.1. Municipiul Cluj-Napoca, în calitate de LOCATOR închiriaza către SC US FOOD NETWORK SA, în calitate de LOCATAR, spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu nr.1, identificat după cum urmează:”

Art. 2 Restul clauzelor Contractului raman in vigoare, nemodificate, asa cum sunt prevazute in Contract.

LOCATOR

PRIMAR  
RADU MOISIN

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERV. JURIDIC CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIU

DPMEP  
DIRECTOR  
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU  
RALUCA FEREZAN

LOCATAR

SC US FOOD NETWORK SA  
DIRECTOR GENERAL  
CALIN VIOREL IONESCU



AP. PRIMAR UU ETENPCOR  
29.02.2012

1  
12  
13

ACT ADIȚIONAL NR. 2/07.09.2016  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 217747/11.08.2011

Părțile contractante:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu sediul în str. Moșilor nr.1-3, reprezentat prin PRIMAR, EMIL BOC, în calitate de LOCATOR și

SC US FOOD NETWORK SA, cu sediul în municipiul București, b-dul Magheru nr. 28-30, identificată prin Cod fiscal R6645790, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J40/24660/1994, reprezentată prin director general, Marian Gogu în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții :

Temei : HCL nr. 507/01 septembrie 2016.

Obiectul actului adițional:

1. Se modifică articolul 3 al contractului de închiriere, privind termenul contractual, astfel : ” Termenul locațiunii este până la data de **01.08.2019**, fără posibilitate de prelungire”
2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
3. Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin  
PRIMAR  
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERV. JURIDIC CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIU, ALINA RUS

19.09.2016

D.P.M.E.P.  
DIRECTOR, IULIA ARDEUȘ

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT, RADU GÂRBOVAN

LOCATAR

SC US FOOD NETWORK SA,  
prin  
DIRECTOR GENERAL  
MARIAN GOGU

Cu mentiunile din  
Adresa USFN nr.  
HQ 11.4.1 / 04.11.2016

15

16

**ACT ADIȚIONAL NR. 2**  
**LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 217747/11.08.2011**

**Părțile contractante:**

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** cu sediul în str.Moșilor nr.1-3, reprezentat prin **PRIMAR, EMIL BOC**, în calitate de **LOCATOR** și

**SC US FOOD NETWORK SA**, cu sediul în Municipiul București, B-dul Magheru nr.28-30, sector 1, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/24660/1994 , identificată cu CUI 6645790, în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Codul civil, Codul fiscal.

**Obiectul actului adițional :**

1. Se completează capitolul privind obiectul contractului, la art.1, cu lit. C, după cum urmează, :” 1). Valoarea de inventar a spațiului este de 1.985.757,23 lei, conform evidențelor din contabilitate, stabilită în urma evaluării din data de 03.01.2008, întocmită în baza H.G. nr.103/2007”.

2. Se completează capitolul privind obligațiile locatarului cu următoarele clauze:

- locatarul se obligă să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuielă proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale, aceasta va intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în temeiul accesiunii imobiliare artificiale așa cum este reglementată de Codul Civil.

Toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesiunii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil. În înțelesul prezentului contract, prin lucrări și investiții se înțeleg consolidări ale clădirii, pardoseli, placări ale elementelor de construcții, pereți de compartimentare, uși, ferestre, conducte de instalații, cabluri, izolații.

- locatarul are obligația să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

3. Se completează capitolul privind obligațiile pecuniare cu următoarele clauze:

Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract, așa cum a fost completat și modificat prin acte adiționale. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință. Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei

de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare națională sau locală.

Chiriașul are obligația de a se conforma tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul Fiscal în legătură cu prezentul contract de închiriere (obligatie de declarare, obligație de plată).

4. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

5. Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin

PRIMAR,

EMIL BOC

LOCATAR

SC US FOOD NETWORK SA

DIRECȚIA ECONOMICĂ

DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN



SERV. JURIDIC CONTENCIOS

ȘEF SERVICIU, ALINA RUS

*Alina Rus*  
21.05.2013

D.P.M.E.P.

DIRECTOR, IULIA ARDEUS

*Iulia Ardeus*

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN

*Raluca Ferezan*

ÎNTOCMIT,

RADU GÂRBOVAN

*Radu Gârbovan*



**ACT ADIȚIONAL NR. 4/15.02.2017  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 217747/11.08.2011.**

**Părțile contractante:**

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu sediul în str. Moșilor nr.1-3, reprezentat prin **PRIMAR, EMIL BOC**, în calitate de LOCATOR și **SC US FOOD NETWORK SA**, cu sediul în municipiul București, b-dul Magheru nr. 28-30, identificată prin Cod fiscal R6645790, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J40/24660/1994, reprezentată prin director general, Marian Gogu în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții :

Temei : HCL nr. 507/01 septembrie 2016, Rezoluția Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație decât locuințe din data de 09.02.2017, Dispoziția Primarului municipiului Cluj-Napoca nr. 555/13.02.2017.

**Obiectul actului adițional:**

1. Îndreptarea erorii materiale strecurate în Actul adițional încheiat la data de 07.09.2016, aferent Contractului de închiriere nr. 217747/11.08.2011, în sensul că numărul acestuia este 3/07.09.2016, și nu nr. 2/07.09.2016, cum din eroare s-a înscris.
2. Se modifică pct. 1 al Actului adițional nr. 3/07.09.2016 la Contractul de închiriere nr. 217747/11.08.2011, care va avea următorul cuprins : "Termenul locațiunii este până la data de **01.08.2019.**"
3. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
4. Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR**

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin  
**PRIMAR  
EMIL BOC**



**DIRECȚIA ECONOMICA  
DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN**

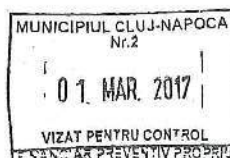
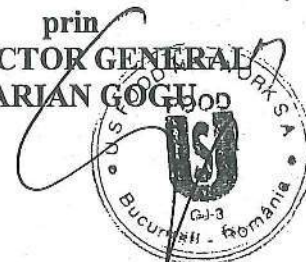
**SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE**

**SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU  
RALUCA FAREZAN**

**ÎNTOCMIT,  
RADU GĂRBOVAN**

**LOCATAR**

**SC US FOOD NETWORK SA,**  
prin  
**DIRECTOR GENERAL  
MARIAN GOGU**



08.02.2018

16

17

ACT ADIȚIONAL  
NR. 5 LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE 217747 / 11.08.2011

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj-Napoca în calitate de proprietar, cu sediul în Cluj-Napoca str. Motoilor nr. 3 reprezentat prin PRIMAR EMIL BOC și S.C. US FOOD NETWORK S.A. C.U.I./C.I.F. R6645790, cu sediul în B-Dul Gheorghe Magheru, Nr. 28-30, Sector 1, Cod Poștal 010325, Municipiul București, prin REPREZENTANT MARIAN GOGU în calitate de LOCATAR(I) au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Cod Civil, Cod Fiscal, Cod procedură civilă, Cod procedură fiscală, H.C.L. nr. 453 / 24.05.2019, cerere nr. 172170 / 27.03.2019, .

1. Obiectul actului adițional îl constituie modificarea capitolului III, articolului 3, alin 1 din Contractul de închiriere nr. 217747/11.08.2011, privind termenul contractual astfel cum a fost modificat prin actele adiționale anterioare : „Termenul locațiunii este până la data de 30.06.2020”.
2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
3. Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
prin  
PRIMAR,  
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE,  
ȘEF SERVICIU,  
LUCIA ROXANA LĂPUȘAN

D.P.M.E.P,  
DIRECTOR,  
IULIA ARDEUȘ

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FEREZAN

LOCATAR,  
NUME: S.C. US FOOD NETWORK S.A.  
PRIN: GOGU MARIAN  
SEMNATURA

DATA

04.07.2019

ÎNTOCMIT,  
RADU GARBOVAN



R. Gailorant  
M. Muresan  
prof. Comisie Plam  
16.01.2020

U.S. FOOD NETWORK S.A.  
D/B/A KFC Romania

S.C. U.S. FOOD NETWORK S.A.	
INTRARE	Nr. 21191
IESIRE	Nr. ....
20. 01. Luna	01 Zlua 19

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
14 IAN. 2020
27375/45

Telefon: +40 (21) 201 1757 Fax: +40 (21) 201 1759  
Adresa: U.S. FOOD NETWORK S.A. Bulevardul Magheru 28-30, Bucuresti, sector1, Cod Postal 010237  
Cod Fiscal R6645790, R.C. J40/24660/1994

**CATRE: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
SI EVIDENTA PROPRIETATII, SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI**

**CLUJ-NAPOCA, STR. MOTILOR, NR. 3**

**REF. ADRESA 317407/451/19.06.2019. CONTRACT DE INCHIRIERE NR.  
217747/11.08.2011 – LOCATIE KFC® CLUJ CENTRU.**

**Bucuresti, 14 IANUARIE 2019**

Subscrisa US Food Network SA, societatea cu sediul in Bucuresti, Bd. Magheru nr. 28 - 30, sectorul 1, respectiv cu sediul pentru comunicarea corespondentei in Bucuresti, Calea Dorobantilor nr. 239, et. 2, sectorul 1, inregistrata in Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/ 24660/1994, avand codul de inregistrare fiscala R06645790, reprezentata legal de catre domnul Marian GOGU - Director General, in calitate de Locatar (denumit in cele ce urmeaza, "Locatarul") in cadrul Contractului de inchiriere nr. 217747 incheiat in data de 11.08.2011 pentru suprafete locative cu alta destinatie decat cea de locuinta, astfel cum a fost modificat prin Actele Aditionale subsecvente (denumit in cele ce urmeaza, „Contractul”) avand ca obiect spatiul comercial situat in mun. Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu nr. I, jud Cluj (denumit in cele ce urmeaza, "Spatiul Inchiriat"),

**INTRUCAT:**

- (A) Intre Locatar si Municipiul Cluj Napoca, in calitate de Locator („Locatorul”), a fost incheiat Contractul avand ca obiect Spatiul Inchiriat;
- (B) Potrivit art. 3 alin. 1 din Contract, Durata initiala a locatiunii a fost convenita de catre Parti ca fiind de 5 (cinci) ani calculata de la data semnarii procesului-verbal de predare primire a Spatiului Inchiriat;
- (C) Spatiul Inchiriat a fost predat Locatarului de catre Locator in data de 01.02.2012, ceea ce a determinat ca durata initiala a locatiunii sa se fi implinit la data de 31.01.2017;
- (D) Mai departe, potrivit prevederilor art. 3 alin. (1) din Contract, astfel cum acestea au fost modificate prin Actul Aditional nr. 5 incheiat in data de 4.07.2019 la Contract, Durata Contractului a fost prelungita pana la data de 30.06.2020;

(E) Potrivit art. 3.2 din Contract, durata locatiunii poate fi prelungita cu acordul prealabil al Consiliului Local al Mun. Cluj Napoca;

(F) Conform Adresei inregistrata la autoritatea publica locala cu nr. 317407/451/19.06.2019, prelungirea duratei contractuale va fi analizata in cadrul Comisiei mixte pentru spatii cu alta destinatie decat locuinte, anterior implinirii termenului locatiunii;

#### IN TEMEIUL DISPOZITILOR ART. 3 ALIN. (2) DIN CONTRACT,

Va notificam intentia ferma de prelungire a duratei locatiunii pentru o perioada subsecventa egala cu durata initiala si va solicitam sa va exprimati acordul prealabil in consecinta.

#### AVAND IN VEDERE URMATOARELE CONSIDERENTE:

- A. Activitatea de restaurant sub brand-ul KFC® desfasurata de catre Locatar se realizeaza in Spatiul Inchiriat in baza unui Contract International de Franciza incheiat pentru o perioada initiala de 10 ani, cu prelungire succesiva pentru perioade egale de catre 10 ani, ceea ce implica in sarcina Locatarului printre altele, obligativitatea mentinerii locatiei deschisa pe toata perioada si, implicit, asumarea atingerii unor performante financiare, pe fondul tuturor si oricaror provocari venite din contextul economic si/ sau social;
- B. Intrucat la data inceperii inchirierii, Spatiul nu era apt desfasurarii activitatii pentru care a fost inchiriat, necesitand lucrari majore de reconstruire si readaptare in scopul operarii restaurantului KFC®, Locatarul a realizat, pe cheltuiala proprie, lucrari de investii constand in amenajarea si modernizarea Spatiului inchiriat astfel incat activitatea Locatarului sa poata fi desfasurata atat conform legislatiei si normativelor nationale si locale, dar si conform standardelor internationale asumate prin Contractul de Franciza;
- C. Mai mult, in plus fata de lucrarile revenind exclusiv US FOOD NETWORK SA, in calitate de locatar, societatea noastra a procedat si la efectuarea unor lucrari suplimentare asupra cladirii din care face parte Spatiul Inchiriat, respectiv lucrarile de refacere a consolelor de sub balcoanele aflate deasupra Spatiului Inchiriat, care au presupus refacerea unei parti din intregul imobil; toate costurile pe care le-au implicat aceste lucrari, desi nu s-au incadrat in categoria de lucrari care, in virtutea legii civile in materie de inchiriere sau in virtutea contractului, ar fi cazut in sfera de obligativitate sau in sarcina Locatarului, fiind reparatii capitale, *generate din degradari provenind din uzul normal al lucrului sau din cauze fortuite ori reparatiile care provin din vechime sau din cauze de forta majora si care revin proprietarului - locator, au fost totusi efectuate de Societatea noastra;*
- D. De asemenea, in opinia noastra, brand-ul KFC® poate aduce *plus-valoare* prin el insusi municipiului Cluj Napoca, fiind unul dintre brand-urile cu o prezenta in peste 120 de tari si teritorii si cu mai mult de 20,000 de restaurante active, reprezentand astfel un punct de referinta si/sau de atractie pentru locuitorii municipiului, dar si pentru turistii care viziteaza si/sau tranziteaza mun. Cluj Napoca;

E. In aceeași nota, societatea noastră a fost desemnată cel mai bun francizat al brand-ului KFC® la nivel mondial, grație standardelor înalte de operare, de marketing și de satisfacție a clienților,

**IN CONSIDERAREA PREMISELOR INVOCATE MAI SUS, reiterăm intenția fermă de prelungire a duratei locațiunii pentru o perioadă de 10 ani (sau pentru o perioadă pe care o veți propune).**

Având în vedere constrangerile de timp, inclusiv prin prisma procedurilor dvs. de atribuire a contractului, venim cu solicitarea de a ne furniza un răspuns prompt, dar nu mai târziu de 15 februarie 2020. Solicitarea vine inclusiv în contextul în care ați putea furniza un răspuns negativ, ceea ce ar presupune formalități suplimentare de realocare a resurselor financiare și umane.

În raport de cele de mai sus, așteptăm răspunsul dumneavoastră pentru a proceda la formalizarea extinderii duratei Contractului și, astfel, pentru continuarea colaborării.

Va stăm la dispoziție pentru orice neclaritate.

Cu stima,

**În numele și pentru US FOOD NETWORK SA,**

**Marian GOGU, Director General**





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere 95865  
Ziua 29  
Luna 03  
Anul 2018



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 254242 Cluj-Napoca

### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF-vechi:6797

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Iuliu Maniu, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 107	1.896	

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 107-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Iuliu Maniu, Nr. 5, Jud. Cluj	I. Casa din caramida, acoperita cu tigla, cu 2 etaje, compusa din: 2 localuri pentru pravali, 37 camere, 8 bucatarii, dependinte
A1.2	CAD: C2 Top: 107-C2	Loc. Cluj-Napoca, Str Iuliu Maniu, Nr. 3, Jud. Cluj	II. Casa din caramida, acoperita cu tigla, cu 2 etaje, compusa din 5 localuri pentru pravali, 21 camere, 6 bucatarii si dependinte
A1.3	CAD: C3 Top: 107-C3	Loc. Cluj-Napoca, Str Iuliu Maniu, Nr. 1, Jud. Cluj, Piața Unirii nr. 30.	III. Casa din caramida, acoperita cu tigla, cu 2 etaje., compusa: 1 local pentru banca, 4 pravali, 21 camere, 5 bucatarii si dependinte

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>4174 / 06/03/1997</b>		
Act nr. 0;		
B2	Se noteaza actiunea civila inregistrata sub nr. 2284/1997 Judecatoria Cluj, a reclamantei Parohia Rom. Cat. Sf. Mihai din Cluj c/a Statul Roman pt. recunoasterea dreptului de proprietate. <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6797)</i>	A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>123674 / 28/10/2011</b>		
Actiune In Instanta nr. 9170/117, din 26/10/2011 emis de TRIBUNALUL CLUJ;		
B6	se notează acțiunea civilă din dosar 9170/117/2011 -Tribunalul Cluj, Secția Civilă înaintată de Arhiepiscopia Romano Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano Catolic din Transilvania c/a Statul Român prin Ministerul Finanțelor și Ministerul Educației și Învățământului având ca obiect imobilele de sub A1, A1.2 și A1.3	A1, A1.2, A1.3
<b>64039 / 18/06/2012</b>		
Act Administrativ nr. 135, din 06/03/2012 emis de DIRECTIA JUDETEANA PT.CULTURA SI PATRIMONIU NATION;		
B7	Se notează calitatea de monument istoric al imobilelor de sub A1.1., A1.2, A1.3	A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>198029 / 24/11/2016</b>		
Hotărare Judecătorească nr. SENTINTA CIVILA NR 612/2006, din 25/01/2006 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA; Hotărare Judecătorească nr. SENTINTA CIVILA NR 612/2006, din 25/01/2006 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA; Act Administrativ nr. PROCES VERBAL NR 34, din 20/08/1952 emis de COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR AL ORASULUI CLUJ; Act Administrativ nr. INCHEIERE NR 70562, din 16/07/2009 emis de BCPI CLUJ NAPOCA; Hotărare Judecătorească nr. DECIZIA CIVILA NR 485/R/2007, din 09/03/2007 emis de CURTEA DE APEL CLUJ; Hotărare Judecătorească nr. DECIZIA CIVILA NR 685/A/2006, din 20/10/2006 emis de TRIBUNALUL CLUJ; Act Administrativ nr. HOTARARE NR 135/1952, din 01/05/1952 emis de COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR AL ORASULUI CLUJ; Act Administrativ nr. 129/1952, din 30/05/1952 emis de STATUSUL ROMANO CATOLIC DIN RPR; Act Administrativ nr. INCHEIERE NR 70562, din 16/07/2009 emis de BCPI CLUJ NAPOCA; Hotărare Judecătorească nr. 14048, din 17/11/1997 emis de Judecătoria Cluj; Act Administrativ nr. HOTARARE NR 135/1952, din 01/05/1952 emis de COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

22

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
POPULAR AL ORASULUI CLUJ; Act Administrativ nr. PROCES VERBAL NR 34, din 20/08/1952 emis de COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR AL ORASULUI CLUJ; Hotărare Judecătorească nr. DECIZIA CIVILA NR 685/A/2006, din 20/10/2006 emis de TRIBUNALUL CLUJ; Act Administrativ nr. 129/1952, din 30/05/1952 emis de STATUSUL ROMANO-CATOLIC DIN RPR; Hotărare Judecătorească nr. DECIZIA CIVILA NR 485/R/2007, din 09/03/2007 emis de CURTEA DE APEL CLUJ;	
B8	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotărare Judecătorească, cota actuala 1/1 1) STATUSUL ROMANO-CATOLIC 2) MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, în administrarea operativă a 3) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	
B9	A1.1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotărare Judecătorească, cota actuala 1/1 1) PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ SFÂNTUL MIHAI, CIF:4744518	
B10	A1.2
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotărare Judecătorească, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, în administrarea operativă a 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	
B11	A1.3
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotărare Judecătorească, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, în administrarea operativă a 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	
<b>95865 / 29/05/2018</b>	
Acțiune în Instanța nr. 7497/211/2018, din 11/04/2018 emis de Judecătoria Cluj-Napoca; Acțiune în Instanța nr. 7497/211/2018, din 29/05/2018 emis de Judecătoria Cluj-Napoca;	
B13	A1.3
Se notează acțiunea civilă și precizarea de acțiune cu nr. 7497/211/2018 din 11.04.2018 înregistrată la Judecătoria Cluj-Napoca, înaintată de Sfarlea Ioan, prin Av. Albu Nina-Maria, în contradictoriu cu Municipiul Cluj-Napoca, având ca obiect apartamentarea imobilului cu nr. cad. 107-C3	
<b>C. Partea III. SARCINI</b>	
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

23

## Anexa Nr. I La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 107	1.896	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereó 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

## Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
I.	curți constructii	DA	1.896	-	-	107	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 107-C1	construcții administrative și social culturale	-	Cu acte	I. Casa din caramida, acoperita cu tigla, cu 2 etaje, compusa din: 2 localuri pentru pravali, 37 camere, 8 bucatarii, dependinte
A1.2	CAD: C2 Top: 107-C2	construcții administrative și social culturale	-	Cu acte	II. Casa din caramida, acoperita cu tigla, cu 2 etaje, compusa din 5 localuri pentru pravali, 21 camere, 6 bucatarii și dependinte
A1.3	CAD: C3 Top: 107-C3	construcții administrative și social culturale	-	Cu acte	III. Casa din caramida, acoperita cu tigla, cu 2 etaje, compusa: 1 local pentru banca, 4 pravali, 21 camere, 5 bucatarii și dependinte

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Bon fiscal nr.1/29-05-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,

11-06-2018

Data eliberării,

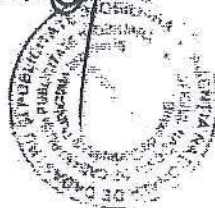
/ /

15. IUN. 2018

Asistent Registrator,

CARLA CORINA TODORAN PESCARUS

(parafa și semnătura)



Referent,

Liliana Fabrice MURGEAN  
(parafa și semnătura)

24



ROMÂNIA  
TRIBUNALUL CLUJ  
Calea Dorobanților nr. 2-4  
Cluj-Napoca  
SECȚIA CIVILĂ



Destinatar:  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA - PRIN  
PRIMAR  
CLUJ-NAPOCA, STR. MOȘILOR, nr.  
1-3, județul CLUJ

DOSARUL NR. 3230/117/2014\*  
Materia: Civil  
Stadiul procesual al dosarului: Fond  
Obiectul dosarului: legea 10/2001  
Complet: complet 4f - ncp

## COMUNICARE HOTARÂRE CIVILĂ

NR. 97/2018 DIN DATA DE 22 Februarie 2018

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 97/2018, pronunțată la data de 22 Februarie 2018, de către TRIBUNALUL CLUJ SECȚIA CIVILĂ.

Notă: Pentru a vizualiza unele documente din dosar, accesați [www.curteadeapelcluj.ro](http://www.curteadeapelcluj.ro) secțiunea Dosare și folosiți parola: 0719faba. Aveți obligația de a nu divulga parola altor persoane.

L.S. PRESEDINTE  
(stampila)



GREȘIER,

O.A. 09.10.2018 12:12:10, nr. comunicare: 5 din 7

Document finalizat  
Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2018:001.000097  
Dosar nr. 3230/117/2014\*  
Cod operator de date cu caracter personal 3184

ROMÂNIA  
TRIBUNALUL CLUJ  
SECȚIA CIVILĂ

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 97/2018  
Ședința publică de la 22 Februarie 2018  
Completul compus din:  
PREȘEDINTE Corina-Anca Cimbrudean  
Grefier Olimpia Andresi

Pe rol se află judecarea, ca urmare a rejudecării după casare potrivit Deciziei nr. 487/A din 20.03.2015 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în prezentul dosar, acțiunea civilă promovată și precizată de către reclamantul IAKAB MARCELLA, ZAGONI-SZABO SANDOR și ZAGONI-SZABO IOSIF în contradictoriu cu pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, COMISIA NAȚIONALĂ PENTRU COMPENSAREA IMOBILELOR, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA - PRIN PRIMAR și INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚULUI CLUJ, privind și pe intervenienții HAMPEL EVA, DUBĂU ELISABETA, TONEA RADU, MUREȘAN VICTORIA, CURȘEU, VLADIMIR, PLEȘ IOAN, CIOBANU VIORICA, ALA SPRÎNCEANĂ, FILIALA INTERJUDEȚEANĂ CLUJ-BISTRIȚA A UNIUNII ARTIȘTILOR PLASTICI, având ca obiect plângere în temeiul Legii nr. 10/2001.

La apelul nominal făcut în ședința publică se constată lipsa părților.

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei, după care,

Se constată că dezbaterile în fond, susținerile și concluziile părților au avut loc în ședința publică de la data de 25 ianuarie 2018, fiind consemnate pe larg în încheierea de ședință de la acea dată, care fac parte integrantă din prezenta, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, pentru a se depune concluzii scrise și pentru legala constituire a completului de judecată a amânat succesiv pronunțarea la datele de 8 februarie 2018, 15 februarie 2018 și 22 februarie 2018.

INSTANȚA

Prin acțiunea înregistrată inițial la data de 14.05.2013 pe rolul Tribunalului Cluj sub nr. de dosar 7373/117/2013 reclamantul Iakab Marcella, Zagoni-Szabo Sandor și Zagoni-Szabo Iosif au chemat în judecată pârâții Comisia Locală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, Primarul municipiului Cluj-Napoca, Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj, Prefectul județului Cluj și Comisia Centrală pentru stabilirea despăgubirilor București și au solicitat prin petitele formulate reconstituirea dreptului de proprietate în baza legilor fondului funciar, în principal sub forma restituirii în natură, iar în subsidiar sub forma despăgubirilor în conformitate cu Titlul VII din Legea nr.247/2005 și obligarea Comisiei Centrale pentru stabilirea despăgubirilor din cadrul ANRP.

În motivarea cererii de chemare în judecată se arată că imobilul situat în Cluj-Napoca str.Plevnei nr.90, jud.Cluj în suprafață de 5 iugăre și 1216 stj.p. ce era înscris în CF nr.14850 nr. top 15878, a fost proprietatea antecesorilor reclamantilor, defuncții Zagoni-Szabo Sandor și Zagoni-Szabo Roza și a fost expropriat în baza Decretului nr.248/07.05.1970 emis de Consiliul de Stat al R.S.R.Arată că la data de 29.11.2005 au formulat cerere de reconstituire a

dreptului de proprietate în conformitate cu Legea nr.247/2005, cerere care nu a fost soluționată până în prezent.

Prin întâmpinarea de la fila 49 din dosarul nr.7373/117/2013, pârâta Comisia Centrală pentru stabilirea despăgubirilor București a invocat excepția prematurității acțiunii civile, iar pe fond a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Comisia Locală pentru aplicarea Legii nr.18/1991 a depus întâmpinare prin care a invocat excepția necompetenței materiale a Tribunalului Cluj având în vedere că temeiul de drept al acțiunii este Legea nr.247/2005, fiind un litigiu de fond funciar, iar pe fond a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.(f.56 dos. nr.7373/117/2013).

Primarul mun.Cluj-Napoca a depus întâmpinare prin care a invocat excepția lipsei calității procesuale pasive motivat de faptul că potrivit Legii nr.18/1991 și art.5 al.1 din HG nr.890/2005 nu are atribuții legale în materia fondului funciar.(f.59 dos.nr.7373/117/2013).

Prefectul județului Cluj a depus întâmpinare prin care a invocat excepția necompetenței materiale a Tribunalului Cluj, fiind un litigiu de fond funciar, excepția excepția lipsei calității procesuale pasive.(f.132-135 dos.nr.7373/117/2013).

Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj a depus întâmpinare prin care a invocat excepția necompetenței materiale a Tribunalului Cluj.Pe fond solicită respingerea acțiunii ca neîntemeiată.(f.136-138 dos.nr.7373/117/2013).

Prin Sentința Civilă nr.607/20.11.2013 pronunțată în dosarul nr.7373/117/2013 Tribunalul Cluj admis excepția necompetenței materiale a Tribunalului Cluj și a declinat competența materială de soluționare a acțiunii civile formulate de reclamantii Iakab Marcella, Zagoni-Szabo Sandor și Zagoni-Szabo Iosif, în contradictoriu cu pârâții Comisia Locală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, Primarul mun. Cluj-Napoca, Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj, Prefectul jud. Cluj și Comisia Centrală pentru stabilirea despăgubirilor București în favoarea Judecătoriei Cluj-Napoca.

Pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca, reclamantii Iakab Marcella, Zagoni-Szabo Sandor și Zagoni-Szabo Iosif au formulat în contradictoriu Primarul mun.Cluj-Napoca, Municipiul Cluj-Napoca, Instituția Prefectului jud.Cluj și Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor precizare și extindere de acțiune (f.20 dos.1093/211/2014) prin care au solicitat :

- să se stabilească calitatea lor de persoane îndreptățite la măsurile reparatorii prevăzute de Legea nr.10/2001 pentru imobilul situat în Cluj-Napoca str.Plevnei, fost nr.90, jud.Cluj, în suprafață de 5 iugăre și 1216 stj.p. înscris în CF nr.14850 Cluj nr top 15878, care a fost expropriat prin Decretul nr.248/1970 de către Statul Român.

- în principal, să se dispună restituirea în natură a imobilului descris mai sus.

- în subsidiar, în cazul în care restituirea în natură nu este posibilă să se stabilească dreptul reclamantilor la măsuri reparatorii prin echivalent: în principal prin compensare cu alte bunuri, în subsidiar prin măsuri compensatorii prin puncte și să fie obligat pârâțul Prefectul jud.Cluj să înainteze Comisiei Naționale pentru Compensarea Imobilelor din cadrul ANRP întreaga documentație și să fie obligată Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor să emită decizia de compensare.

În motivarea precizării de acțiune, reclamantii arată că au formulat notificare nr.729/13.08.2001 expediată prin intermediul BEJ Boloș Mircea.

Prin sentința civilă nr. 3447 din 2 aprilie 2014 pronunțată de Judecătoria Cluj în dosarul nr. 1093/211/2014 s-a admis excepția necompetenței materiale a Judecătoriei Cluj-Napoca.

S-a declinat competența de soluționare a acțiunii civile formulate de reclamantii Iakab Marcella, Zagoni-Szabo Sandor și Zagoni-Szabo Iosif în contradictoriu cu pârâții Primarul municipiului Cluj-Napoca, Municipiul Cluj-Napoca, Instituția Prefectului județului Cluj și Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor (continuator al personalității juridice a

Comisiei Centrale Pentru Stabilirea Despăgubirilor), având ca obiect stabilirea măsurilor reparatorii prevăzute de Legea nr.10/2001 în favoarea Tribunalului Cluj.

S-a constatat existența conflictului de competență și a fost sesizată Curtea de Apel Cluj în vederea soluționării conflictului de competență.

Prin Sentința civilă nr. 49/F/06.05.2014, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, în dosar nr. 570/33/2014 a fost respinsă ca inadmisibilă sesizarea Judecătoria Cluj-Napoca pentru pronunțarea unui regulator de competență.

S-a constatat inexistența conflictului negativ de competență între Judecătoria Cluj-Napoca și Tribunalul Cluj.

S-a reținut în esență, că ulterior sesizării Tribunalului Cluj, cu acțiunea de mai sus, la Judecătoria Cluj-Napoca, reclamantii au formulat precizare și extindere acțiune (fila 20 dosar judecătoria nr.1093/211/2014). Precizarea semnifică în contextul prezentei acțiuni o modificare a acesteia, iar nu o completare, și partea solicită să se judece acțiunea doar prin prisma Legii nr. 10/2001, întrucât arată că imobilul a fost preluat abuziv, au formulat notificare, iar terenul se afla în intravilanul localității Cluj-Napoca, astfel că face obiectul Legii nr. 10/2001.

Prin această modalitate de investire, deci doar cu privire la cererea modificată, așa cum se află ea la fila 20 dosar judecătoria, intitulată precizare și extindere acțiune, judecătoria a dispus declinarea competenței în favoarea tribunalului, dar tribunalul nu s-a pronunțat, pentru că a fost formulată pentru prima dată în fața judecătoriai, iar tribunalul nu a analizat-o defel.

Prin urmare nu există conflict de competență, deoarece nu sunt îndeplinite condițiile art. 133 pct. 2 Cod procedură civilă, pentru precizarea de acțiune, pentru că a fost formulată prima dată la judecătoria, care a și declinat-o în favoarea tribunalului, fără că tribunalul să se pronunțe asupra ei în ce privește competența.

Judecătoria a declinat competența în favoarea tribunalului, considerând că două sau mai multe instanțe și-au declinat reciproc competența de a judeca același proces. Or, în cauză, competența pe acțiunea modificată nu a fost declinată reciproc între două instanțe.

Rămâne prin urmare să producă efecte dispoziția din sentința civilă nr. 3447 din 2 aprilie 2014 pronunțată de Judecătoria Cluj în dosarul nr. 1093/211/2014 de declinare în favoarea tribunalului a acțiunii modificate, aceasta fiind valabilă și nu există nici un motiv de înlăturare a ei, mai ales că potrivit art. 132 alin. 3 Cod procedură civilă, dacă instanța se declară incompetentă, hotărârea nu este supusă niciunei căi de atac.

Așa fiind, în baza art. 133 și urm. C.pr. civ., a respins ca inadmisibilă sesizarea Judecătoria Cluj-Napoca pentru pronunțarea unui regulator de competență, a constatat inexistența conflictului negativ de competență între Judecătoria Cluj-Napoca și Tribunalul Cluj, și a trimis cauza Tribunalului Cluj, aceasta fiind ultimă instanță regulat sesizată prin sentința civilă nr. 3447 din 2 aprilie 2014 pronunțată de Judecătoria Cluj în dosarul nr. 1093/211/2014.

Prin Sentința civilă nr. 483/16.10.2014 pronunțată de Tribunalul Cluj- secția civilă, în dosar nr. 3230/117/2014, a fost admisă excepția prematurității cererii de chemare în judecată precizată.

S-a respins, ca prematură, cererea de chemare în judecată precizată formulată de reclamantii Iakab Marcela, Zagoni-Szabo Sandor și Zagoni-Szabo Iosif, în contradictoriu cu pârâții Primarul municipiului Cluj-Napoca, Municipiul Cluj-Napoca, Instituția Prefectului cu sediul în mun. Cluj-Napoca și Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor cu sediul în București.

Prin Decizia civilă nr. 487/20.03.2015, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, în dosar nr. 3230/117/2014, a fost admis apelul declarat de reclamantii Iakab Marcella, Zagoni-Szabo Sandor și Zagoni-Szabo Iosif, împotriva sentinței civile nr. 483 din 16.10.2014 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 3230/117/2014, a fost anulată în tot, sentința civilă atacată și a fost trimisă cauza spre rejudecare către Tribunalul Cluj, reținând că în mod greșit a fost admisă excepția prematurității acțiunii civile.

**Procedând la judecarea cauzei, Tribunalul reține următoarele:**

Cadrul procesual și obiectul litigiului a fost stabilit de către reclamantul prin precizarea și extinderea de acțiune (f.20 dos.1093/211/2014) prin care au arătat că înțeleg să se judece cu părâții Primarul mun.Cluj-Napoca, Municipiul Cluj-Napoca, Instituția Prefectului jud.Cluj și Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor solicitând:

- să se stabilească calitatea lor de persoane îndreptățite la măsurile reparatorii prevăzute de Legea nr.10/2001 pentru imobilul situat în Cluj-Napoca str.Plevnei, fost nr.90, jud.Cluj, în suprafață de 5 iugăre și 1216 stj.p. înscris în CF nr.14850 Cluj nr top 15878, care a fost expropriat prin Decretul nr.248/1970 de către Statul Român.

- în principal, să se dispună restituirea în natură a imobilului descris mai sus.

- în subsidiar, în cazul în care restituirea în natură nu este posibilă să se stabilească dreptul reclamantilor la măsuri reparatorii prin echivalent: în principal prin compensare cu alte bunuri, în subsidiar prin măsuri compensatorii prin puncte și să fie obligat părâtul Prefectul jud.Cluj să înainteze Comisiei Naționale pentru Compensarea Imobilelor din cadrul ANRP întreaga documentație și să fie obligată Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor să emită decizia de compensare.

Premergător analizării fondului cauzei, în conformitate cu dispozițiile art.248 cod procedură civilă, instanța va analiza mai întâi excepția lipsei calității procesuale pasive a părâților Municipiul Cluj-Napoca, Primarul mun.Cluj-Napoca, Instituția Prefectului jud.Cluj și Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor și excepția tardivității cererii.

Calitatea procesuală pasivă presupune existența unei identități între persoana chemată în judecată și cel care este subiect pasiv în raportul juridic dedus judecării.

Raportat la dispozițiile art.22,25 și 26 din Legea nr.10/2001 și având în vedere că se solicită măsuri compensatorii prin compensare cu alte bunuri, părâții Municipiul Cluj-Napoca și Primarul mun.Cluj-Napoca au calitate procesuală pasivă.

În ce privește Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor, calitatea procesuală pasivă a acesteia rezultă din dispozițiile art.17 și 18 din Legea nr.165/2013, fiind un organ constituit în vederea finalizării procesului de restituire în natură sau după caz în echivalent a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist.

Calitatea procesuală pasivă a Instituției Prefectului jud.Cluj rezidă din faptul că are conferite atribuții legale în procedura de restituire în natură sau după caz în echivalent a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist, în sensul în care potrivit art.21 din Legea nr.165/2013 efectuează un controlul de legalitate al dispozițiilor autorităților administrației publice locale emise potrivit Legii nr.10/2001, emițând avizul de legalitate și le transmite secretariatului Comisiei Naționale.

În ce privește excepția tardivității cererii față de precizarea și extinderea de acțiune din data de 15.03.2014 (f.20 dos.1093/211/2014) și cererea de acordare de bunuri în compensare din data de 17.10.2017 (f.49 dos.nr.3230/117/2014\* vol.II), urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.Referitor la precizarea și extinderea de acțiune din data de 15.03.2014 (f.20 dos.1093/211/2014 excepția tardivității nu se justifică față de reținerile Deciziei Civile nr.49/F/2014 din dosarul nr.570/33/2014 a Curții de Apel Cluj prin care s-a arătat că acțiunea modificată este valabilă și nu există nici un motiv de înlăturare.Cererea de acordare de bunuri în compensare din 17.10.2017 nu constituie o cerere nouă, fiind formulată prin precizarea și extinderea de acțiune din data de 15.03.2014.

Pe fond, instanța reține că prin notificarea nr.729/13.08.2001 comunicată Prefecturii Cluj prin intermediul BEJ Boloș Mircea, reclamantii Iakab Marcella, Zagoni -Szabo Sandor și Zagoni-Szabo Iosif au solicitat să se dispună acordarea de măsuri reparatorii prin echivalent bănesc pentru imobilul situat în str.Plevnei nr.90 înscris în CF 14850 nr top 15878 în suprafață de 5 iugăre și 1216 stj.p.În cuprinsul acestei notificări se arată că o parte din suprafața de teren a fost expropriată în baza Decretului nr.248/1970, iar pentru o parte nu cunosc pe ce bază a fost preluat (f.22-24 dos.judecătore nr.1093/211/2014).

Reclamantii au formulat această notificare, în calitate de moștenitori ai antecesorilor Zagoni-Szabo Alexandru și Zagoni-Szabo Rozalia, conform certificatului de moștenitor

autentificat sub nr.114/2009 de BNP asociați "Fuchs".(f.31 dos.judecătorie nr.1093/211/2014).

Prin notele de ședință depuse pentru termenul de judecată din data de 26.11.2015, reclamații au arătat că sunt îndreptățiți la suprafața de 8282 mp. compusă din suprafața de 5245 mp. prev. cu nr top 15878/3 și nr top 15878/4 înscrisă inițial în CF 14850 Cluj în favoarea părinților lor sub B4, transcrisă ulterior în CF nr.6282. Apoi, suprafața de 3037 mp. reprezintă cota de 1/4 parte din suprafața prev. cu nr. top 15878/8 înscrisă sub A+5 în CF 14850 în favoarea lui Zagoni-Szabo Alexandru(tatăl reclamanților), Zagoni-Szabo Iosif, Zagoni-Szabo Nicolae și Halmi Rozalia, în părți egale care a fost transcrisă ulterior în CF 23741 Cluj sub A+2.(28,29 dos.nr.3230/117/2014\*).

Conținutul CF 14850 Cluj relevă cu privire la suprafața de teren de 5 iugăre și 1216 stj.p prev. cu nr top 15878 că s-a dezmembrat în mai multe imobile dintre care imobilul prev. cu nr top nou 15878/3, 15878/4 în suprafața de 1457 stj.p s-a transcris în CF nr.6282 Cluj în favoarea lui Zagoni-Szabo Alexandru și soția Szalmi Rozalia cu dom.în str.Plevnei nr.90(părinții reclamanților).(f.58-60 dos.nr.3230/117/2014, f.97-99 dos.nr.7373/117/2013).

Tot din CF 14850 Cluj reiese că imobilul prev. cu nr top nou 15878/8 în suprafața de 2 iugăre și 178 stj.p s-a transcris sub A+5 și apoi s-a transcris în CF 23741 Cluj în favoarea moștenitorilor Zagoni-Szabo Alexandru(tatăl reclamanților), Zagoni-Szabo Iosif, Zagoni-Szabo Nicolae și Halmi Rozalia, în cote egale.(f.59-62 dos. nr.3230/117/2014).

Deci, antecesorii reclamanților au avut în proprietate potrivit înscrierilor de carte funciară suprafața de 1457stj.p(5245 mp.) din CF 6282 Cluj nr top15878/3, 15878/4 și cota de suprafața de 3037 mp. din imobilul prev. cu nr top 15878/8 din CF 23741 Cluj, în total fiind proprietari tabulari asupra unei suprafețe de 8282 mp.

În baza Decretului de expropriere nr.248/07.05.1970 imobilul prev. cu nr top 15878/3,15878/4 de sub A+1 s-a dezmembrat astfel(f.72 dos.nr.7373/117/2013):

- imobil prev. cu nr top nou 15878/4,15878/3/2 teren în suprafața de 1620 mp.
- imobil prev. cu nr.top nou 15878/3/1 teren în suprafața de 3445 mp.
- imobil prev. cu nr top nou 15878/3/3 teren în suprafața de 180 mp.(157 mp.)

Imobilul prev. cu nr. top nou 15878/3/1 teren în suprafața de 3445 mp. s-a transcris în CF nou înființată nr.35812 Cluj în favoarea Statului Român.

Imobilul prev. cu nr top nou 15878/4,15878/3/2 și imobilul cu nr.top nou 15878/3/3 s-au reînscris în CF 6282 Cluj sub A+2,3 în favoarea lui Zagoni-Szabo Alexandru și soția Szalma Rozalia.

Apoi, imobilul de sub A+2 prev. cu nr top 15878/4,15878/3/2 teren în suprafața de 1620 mp. s-a transcris în CF nou înființată nr.152929 în favoarea Statului Român și în administrarea Consiliului Local Cluj.

Imobilul prev. cu nr top 15878/8, A+2 din CF 23741 Cluj se dezmembrează astfel(f.92-95 dos.nr.dos.nr.7373/117/2013):

- imobilul prev. cu nr top nou 15878/8/1 teren în suprafața de 10.500 mp.
- imobil prev. cu nr top nou 15878/8/2 teren în suprafața de 1201 mp.
- imobil prev. cu nr.top nou 15878/8/3 teren în suprafața de 450 mp.

Apoi, imobilul prev. cu nr top nou 15878/8/2 teren în suprafața de 1201 mp. și imobilul prev. cu nr top nou 15878/8/3 teren în suprafața de 450 mp. se reînscris în CF 23741 Cluj sub A+3,4 în favoarea lui Zagoni-Szabo Alexandru(tatăl reclamanților), Zagoni-Szabo Iosif, Zagoni-Szabo Nicolae și Halmi Rozalia.

Imobilul prev. cu nr.top. nou 15878/1 teren în suprafața de 10.500 mp. se transcrie în CF 35812 Cluj în favoarea Statului Român.

Imobilul de sub A+4 prev. cu nr. top nou 15878/8/3 se parcelează, astfel:

-imobil prev. cu nr. top nou 15878/8/3/1 teren în suprafața de 49 mp. care se transcrie în CF 114.946 Cluj în favoarea lui SC Sanex SA Cluj.

-imobil prev. cu nr. top nou 15878/8/3/2 teren în suprafața de 250 mp. se transcrie în CF 23741 Cluj sub A+5 în favoarea lui Zagoni-Szabo Alexandru(tatăl reclamanților), Zagoni-Szabo Iosif, Zagoni-Szabo Nicolae și Halmi Rozalia.

Din raportul de expertiză-tehnică efectuat în cauză de expert Gheoghiță Tatiana(f.166 dos.nr.3230/1172014\*) a rezultat că din imobilul revendicat doar o suprafață de 311 mp. este liberă din imobilul prev. cu nr top 15878/3/3, însă aceștia au făcut obiectul dosarului nr.7372/117/2013 al Tribunalului Cluj.

În atare situație imobilul solicitat în compensare de către reclamanți a fost imobilul-construcție cu destinația spațiu comercial situat în Cluj-Napoca str.Iuliu Maniu nr.1, jud.Cluj înscris în CF 254242 Cluj(CF vechi 6797) nr.cad.107-C3.(f.50 vol.II dos.nr.3230/117/2014\*).

În ce privește situația juridică a acestui imobil, rezultă că este în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și în administrarea Consiliului Local al mun.Cluj-Napoca, fiind închiriat la SC US FOOD Network SA(f.53,54, 173 vol.II dos.nr.3230/117/2014\*).

Din probele administrate instanța apreciază că reclamanții au calitatea de persoane îndreptățite la măsurile reparatorii edictate de Legea nr.10/2001, în ceea ce privește suprafața de teren de 8282 mp.

Intrucât resituierea în natură nu este posibilă, în vederea atribuirii de bunuri în echivalent, instanța a verificat echivalența valorică dintre imobilul revendicat și cele solicitat în compensare, potrivit grelei notariale din anul 2013 aplicabilă conform art.21 al.6 din Legea nr.165/2013.Astfel, suprafața de 8282 mp. valorează 2.597.420 lei, iar imobilul-construcție cu destinația spațiu comercial situat în Cluj-Napoca str.Iuliu Maniu nr.1, jud.Cluj înscris în CF 254242 Cluj(CF vechi 6797) nr.cad.107-C3 are o valoare de 2.209.550 lei.

Instanța, în tem.art.1 al.2 din Legea nr.165/2013 modificată prin Legea nr.368/2013 va admite, în parte, acțiunea civilă precizată și extinsă, urmând a statua în sensul acordării de măsuri reparatorii prin compensare cu bunuri oferite în echivalent și anume imobilul susmenționat.

Așa fiind, instanța va stabili îndreptățirea reclamanților de a beneficia de măsurile reparatorii în echivalent prevăzute de Legea nr.165/2013 constând în compensarea pentru imobilul-teren în suprafață de totală de 8282 mp. situat în Cluj-Napoca, str. Plevnei, fost nr.90, compus din suprafața de 1457 stj.(5245 mp.) înscris inițial în CF nr.14850 nr top 15878/3,15878/4 și cota de 1/4 din suprafața de 2 iug. și 178 stj. adică suprafața de 3037 mp. înscris inițial în CF 14850 nr top 15878/8 având valoarea de 2.597.420 lei, cu imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu nr., jud.Cluj cu destinația de spațiu comercial înscris în CF 254242 Cluj-Napoca (CF vechi 6797) nr cad. 107-C3 în valoare de 2.209.550 lei.

Va stabili îndreptățirea reclamanților la măsurile reparatorii prin puncte, potrivit prevederilor Cap.III din Legea nr.165/2013, pentru diferența dintre valoarea imobilului expropriat și valoarea bunului atribuit în compensare, adică pentru 387.870 lei.

Va obliga pe pârâțul Instituția prefectului jud.Cluj să înainteze Comisiei Naționale pentru Compensarea Imobilelor din cadrul ANRP întreaga documentație pentru finalizarea procedurii de despăgubire și obligă pe Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor să analizeze dosarul reclamanților și să emită decizia de compensare.

În tem.art.453 al.1 cod procedură civilă va obliga pârâții la plata în solidar în favoarea reclamanților a sumei de 2340 lei cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentate de onorariu expert în specialitatea topografie.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE**

Respinge excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâților Municipiul Cluj-Napoca, Primarul Municipiul Cluj-Napoca, Instituția Prefectului jud. Cluj și Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor.

Respinge excepția tardivității cererii.

Admite în parte acțiunea civilă precizată și extinsă formulată de reclamanții IAKAB Marcella, CNP \_\_\_\_\_ domiciliată în Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_ jud. Cluj,  
ZAGONI-SZABO Sandor CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.

jud. Cluj și ZAGONI-SZABO Iosif CNP \_\_\_\_\_, domiciliat în Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_ toți cu domiciliul procesual ales la av. Daciana Paler Groșan, în Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr. 15, ap. 3, jud. Cluj, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, jud. Cluj, Primarul Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, jud. Cluj, Instituția Prefectului jud. Cluj, cu sediul în Cluj-Napoca, Bulevardul 21 Decembrie 1989, nr. 58, Județul Cluj și Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor, cu sediul în București, Calea Floreasca, nr. 202, sector 1 și în consecința:

Stabilește îndreptățirea reclamanților de a beneficia de măsurile reparatorii în echivalent prevăzute de Legea nr.165/2013 constând în compensarea pentru imobilul-teren în suprafață de totală de 8282 mp. situat în Cluj-Napoca, str. Plevnei, fost nr.90, compus din suprafața de 1457 stj.(5245 mp.) înscris inițial în CF nr.14850 nr top 15878/3,15878/4 și cota de 1/4 din suprafața de 2 iug. și 178 stj, adică suprafața de 3037 mp. înscris inițial în CF 14850 nr top 15878/8 având valoarea de 2.597.420 lei, cu imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu nr., jud.Cluj cu destinația de spațiu comercial înscris în CF 254242 Cluj-Napoca (CF vechi 6797) nr cad. 107-C3 în valoare de 2.209.550 lei.

Stabilește îndreptățirea reclamanților la măsurile reparatorii prin puncte, potrivit prevederilor Cap.III din Legea nr.165/2013, pentru diferența dintre valoarea imobilului expropriat și valoarea bunului atribuit în compensare, adică pentru 387.870 lei.

Obligă pe pârâțul Instituția prefectului jud.Cluj să înainteze Comisiei Naționale pentru Compensarea Imobilelor din cadrul ANRP întreaga documentație pentru finalizarea procedurii de despăgubire și obligă pe Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor să analizeze dosarul reclamanților și să emită decizia de compensare.

Obligă pârâții la plata în solidar în favoarea reclamanților a sumei de 2340 lei cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentate de onorariu expert în specialitatea topografie .

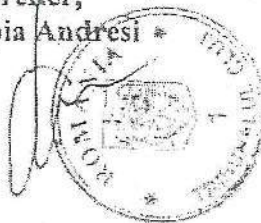
Cu drept de apel în termen de 30 zile de la comunicare.

Cererea de apel se va depune la Tribunalul Cluj-Secția civilă.

Pronunțată în ședința publică de la 22.02. 2018.

Președinte,  
Corina-Anca Cimbrudean

Grefier,  
Olimpia Andresi



O.A. 22 Februarie 2018  
Red. C.C.A./tehnored. E.C.  
20 ex/ 09.10.2018



## Proces Verbal al

Comisiei Mixte pentru spații cu altă destinație decât locuințe din data de 11.06.2020, ora 12, desfășurată online

Gant prezenti: Dan Ștefan Tăucea, Raluca Felezan, Roxana Lăpușan, Emite Olăh, Florin Țiga, Aurorea Roșca

Se ia în discuție pct. 1 al Ordinii de zi „Prelungirea contractelor care expiră la 30.06.2020”.

Comisia ia act că locatarii a căror contracte expiră la 30.06.2020 nu înregistraseră debite față de autoritatea locală, sens în care decide pufungirea termenului pe o perioadă de 5 ani, respectiv până 30.06.2025.

Fată de contractul încheiat cu S.C. Super Favorit, comisia ia act de Sentința civilă nr. 325/2019, sens în care decide pufungirea termenului până la scaderea celei de a doua proprietăți al Statului Român în administrație locală Chisinau, dar nu mai mult de 30.06.2025 similar și pt. S.C. U.S. Food Market  
Se ia în discuție pct. 2 al Ordinii de zi - Alt Imper  
Ser.

Comisia, în contextul actual al stării de alertă și al pandemiei urmează decizia de pufungire până la 30.09.2020 și decide pufungirea termenului până la 30.06.2025

Se ia în discutie pct. 3 al Ordinii de zi

Comisia ia act de solicitările și documentele depuse și dăde aprobarea cursii de includere în contractul de închiriere a d-nei Panc Mihaela în locul d-nei Bechet Sorina Ioana, ea umară a contractului de vânzare a practicii medicale, însumând cu 1.09.2020.

Se ia în discutie pct. 4 al Ordinii de zi - solicitării politice / parlamentare.

Cerșile vor min în analiza Comisiei la poartă la faptul că nu s-au identifi spatii care să poată fi puși în studiu.

Se ia în discutie pct. 5 al Ordinii de zi, Cerșii formate de instituții publice / servicii publice.

Judecătura Poliștilor Locali Napoca - rămâne în analiza Comisiei

Asociația Folclorică Gomeșul Napoca - rămâne în analiza Comisiei.

Serviciul Strategie și Dezvoltare locale Management Proiecte rămâne în analiza Comisiei

Arhiepiscopia Vadului, Feleacului și Clujului - rămâne în analiza Comisiei

SAHM - rămâne în analiza Comisiei

Societatea Română de Cancer - se va solicita  
Soluției tehnice să transmită dacă imobilul

poate fi urmat, respectiv dacă pot fi înlatunati cauza de infelto-  
tului.

Autotitatea Natională de management a calitatii în sănătate  
ge ia act de faptul că nu a transmis nici o  
opțiune cu privire la lista spatiilor transmise  
Ministerul Sănătății, Institutul Prefectului județului Cluj-  
rămănu în analiză.

Institutul Clinic de Urologie și Transplant Renal -  
rămănu în analiză.

Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicații  
se urzage de pe oclonca de zi  
ge ia în discutie pct. 6. Cui formulati de  
umasi de eroi Martii Laptelui pct. Victoria  
revolutiei din decembrie 1989

Zăgvan totif - se amina pînă la reglementarea  
CF privind diametrii.

Maun Virgil - se amina pînă la comunicarea unui  
punct de vedere de la Autoritatea Judiciară raportat  
la faptul că mama solicitantului a primit un  
apellie.

Ge ia în discutie pct. 7. Soluționare, cui incomplete.

Ge va transmite punctual precăui solicitant modul de  
soluționare raportat la documentele depuse.

