

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
Nr. 641497 /451/21.07.2022

66/4.08.2022

APROBAT
PRIMAR,
EMIL BOC

EB

1-49 A.

INFORMARE

privind plângerea prealabilă depusă de numita S.C. EURONIC IMPEX S.R.L. împotriva Hotărârii nr. 477/07.07.2022, privind încetarea la termen a Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din data de 17.05.2002 astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional

Prin adresa înregistrată sub nr. 641497 din data de 19 iulie 2022, S.C. EURONIC IMPEX S.R.L. a formulat, prin Cabinet de avocat Crișan Manuela, o plângere prealabilă prin care a solicitat:

1. Revocarea Hotărârii nr. 477/07.07.2022, privind încetarea la termen a Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din data de 17.05.2002 (și a actelor care stau la baza acesteia), pentru nelegalitate și netemeinicie;

2. Emiterea unei noi hotărâri prin care să se dispună prelungirea efectelor Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din data de 17.05.2002 (astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional), pe o perioadă de 40 de luni, începând cu data de 14.08.2022 și până la data de 14.12.2025.

Raportat la HCL 477 din data de 7 iulie 2022, act care a stat la baza încetării la termen a contractului de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002, S.C. EURONIC IMPEX S.R.L. invocă nelegalitatea actului administrativ pe baza următoarelor aspecte:

1. Consideră că „ Hotărârea atacată este motivată prin raportare la alte două acte ale administrației publice locale” și anume - Referatul de aprobare nr. 605558/1/30.06.2022 al primarului Mun. Cluj-Napoca și Raportul de specialitate nr. 605636/45/30.06.2022 al Direcției Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății, acte ce se întemeiază pe concluziile unui raport de evaluare întocmit la solicitarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca de către evaluatorul Click Eval S.R.L. care, în opinia petentei, pe de o parte schimbă natura contractului de asociere în participațiune într-unul de închiriere iar, pe de altă parte, raportându-se la concluziile acestui raport, ”administrația publică locală impune ca și condiție în favoarea sa, un nivel minim garantat la beneficii, sancționată cu nulitatea absolută, conform art. 1953 alin. (5), Cod civil.”

Petenta precizează faptul că, prin adresa 388274/45/16.03.2022 a solicitat prelungirea contractului de asociere cu o nouă perioadă negociată de părți iar, ca răspuns, în urma analizării pe baza raportului de evaluare întocmit de evaluatorul membru corporativ ANEVAR S.C. CLICK EVAL S.R.L. a posibilităților privind prelungirea acestuia, prin Adresa nr. 584433/451/20.06.2022 a fost înștiințată despre intenția autorității de prelungire a contractului de asociere însă în schimbul unei sume fixe garantate de 30.628 Euro/an.

Petenta consideră că, „ prin solicitarea unilaterală a Consiliului, de efectuare a unui Raport de expertiză pentru calculul valorii de piață a terenului situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Observatorului, nr. 15-21, în suprafață de 964 mp., în vederea stabilirii prețului de închiriere, aceasta a schimbat în mod nelegal obiectul contractului de participațiune, a cărui prelungire s-a solicitat”.

De asemenea, apreciază că, „în cazul în care Consiliul impune ca și condiție a prelungirii contractului, plata unei sume fixe aferente utilizării de către subscrisa a terenului, și nu o cotă procentuală de participare a părților la beneficii sau pierderi, este mai mult decât evident că scopul său este de a evita, în mod nelegal, împărțirea pierderilor .”

Astfel, raportat la condițiile solicitate de autoritatea locală pentru prelungirea contractului de asociere, petenta își precizează punctul de vedere apreciind faptul că, potrivit art. 1953, alin (5) din Codul civil, ”este considerată nescrisă (nulă) orice clauză care stabilește un nivel minim garantat de beneficii pentru unul sau unii dintre asociați”

Asociatul precizează faptul că hotărârea contestată prin prezenta este lovită de nulitate datotită faptului că:

„ - pe de o parte, pentru că are la bază un raport de evaluare a imobilului, întocmit de societatea Click Eval S.R.L., ce califică contractul încheiat de părți la data de 14.08.2002 ca fiind unul de închiriere, iar nu unul de asociere în participațiune. În acest sens s-a pronunțat și ÎCCJ, Secția a II a civilă, Decizia nr. 874 din 17 mai 2016 (www.lege5.ro), pe care o amintim ca practică judiciară în materie.

-pe de altă parte, pentru că, raportându-se la concluziile raportului de evaluare a imobilului, întocmit de CLICK EVAL S.R.L., administrația publică locală impune ca și condiție în favoarea sa, un nivel minim garantat la beneficii.”

2. Precizează faptul că, „autoritatea publică locală nu justifică un motiv/interes legitim pentru adoptarea Hotărârii nr. 477/07.07.2022, în condițiile în care, inițial, și-a exprimat acordul pentru prelungirea contractului de asociere în participațiune, însă condiționat de inserarea unei clauze nelegale referitoare la stabilirea în favoarea acesteia a unui nivel minim garantat la beneficii”.

Petenta consideră că autoritatea publică nu acționează în vederea realizării unui interes public în condițiile în care încetarea la termen a contractului dintre părți ar aduce în prim plan o problemă majoră pe plan local, lipsa locurilor de parcare.

De asemenea, menționează faptul că, „autoritatea publică trebuie să își exercite dreptul de apreciere fără exces de putere, prin încălcarea drepturilor și intereselor patrimoniale ale subscrisei, având în vedere că subscrisa am realizat o investiție însemnată, benefică pe plan local și care până la acest moment nu s-a amortizat. Dezvoltând un parking pe doua nivele, pe un teren insalubru al autorității locale (care la acel moment era reprezentat de o pantă abruptă, plină de deșeuri) subscrisa am adus un plus valoare zonei și imobilului teren”.

3. ”Hotărârea atacată nu are în vedere perioada de 40 de luni care a fost necesară implementării proiectului (autorizarea și ridicarea construcției), în care obiectul contractului nu a putut fi, în mod obiectiv, realizat.”

Petenta precizează faptul că ”procedura de autorizare a construcției (la care Consiliul trebuia să participe activ și să faciliteze obținerea documentațiilor, conform art. 7.1.3 din Contract) a durat o perioadă foarte mare de timp - aproximativ 20/21 luni (fapt imputabil administrației publice locale). În toată această perioadă, în fapt, subscrisa nu am utilizat imobilul teren și, prin urmare, nu l-am exploatat, nefiind realizat din motive independente de subscrisa, scopul asocierii”.

Raportat la aceste afirmații precizăm faptul că, în actul adițional încheiat, nu au existat mențiuni referitoare la durata asocierii.

De asemenea, petenta consideră că, în aceste condiții, chiar dacă potrivit art. 5.1 din contract, valabilitatea asocierii s-ar calcula de la data semnării contractului, în realitate, ”raportat la scopul și obiectul contractului comercial - participarea la beneficiile și pierderile uneia sau mai multor operațiuni (art. 1949, Cod civil), rezultă că termenul contractual trebuie calculat de la data la care operațiunea poate fi exploatată, în speță data de 03.12.2005”.

EURONIC IMPEX S.R.L. a depus la Tribunalul Cluj și o cerere de chemare în judecată ce face obiectul dosarului nr. 3224/117/2022 aflat pe rolul Tribunalului Cluj, având ca obiect suspendarea executării actului administrativ reprezentat de Hotărârea nr. 477/07.07.2022, privind încetarea la termen a Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din data de 17.05.2002, astfel cum a fost modificat prin act adițional, până la pronunțarea instanței de fond.

Față de susținerile S.C. EURONIC IMPEX S.R.L. arătam că:

1. Contractul încetează la împlinirea termenului în data de 13.08.2022, acesta fiind calculat de la data semnării contractului, iar orice altă dată de referință pentru calculul celor 20 de ani nu poate fi luată în considerare.

2. Mai mult decât atât, însuși asociatul, prin solicitarea de prelungire a contractului înregistrată sub nr. 388274/45/16.03.2022 din care redăm: „Subsemnatul Turcu Ioan, administrator la

S.C. EURONIC IMPEX S.R.L., în legătură cu contractul de asociere în participațiune nr. 48 emis la data de 17 mai 2002 și intrat în vigoare la data semnării lui la 14 aug 2002, deoarece durata inițială de asociere se apropie de final, privind acest contract de asociere ca pe un parteneriat reciproc avantajos pentru ambele părți semnatare și pentru comunitate, în baza art. 5.1 din contract solicităm prelungirea acestuia cu o nouă perioadă stabilită de comun acord și conform actelor normative aflate în vigoare ”, recunoaște în mod direct că acesta încetează, altfel nu ar fi depus cerere de prelungire.

Apoi, prin revenirea înregistrată sub nr. 591977/45/23.06.2022 arată printre altele poziția de prelungire a contractului cu 1 an de zile:

„- Suntem de acord cu propunerea de prelungire a perioadei de asociere cu un an de zile, menținând în continuare posibilitatea prelungirii ulterioare a acesteia, pe parcursul desfășurării asocierii, așa după cum s-a convenit.”

Astfel, este fără putință de tăgadă a trage concluzia că invocarea ca moment al datei de la care curge perioada contractuală ca fiind decalat cu 40 de luni (3.33 ani) este în contradicție totală cu demersurile inițiale, acelea de prelungire a contractului.

3. Cu privire la Raportul de evaluare, arătăm că acesta vizează venitul minim pe care îl poate obține autoritatea locală prin exploatarea terenului ce face obiectul asocierii în scopul satisfacerii obiectivului de gestionare eficientă și eficace a patrimoniului. Evaluatorul nu a evaluat asocierea ci potențialul de piață al terenului în orice situație de exploatare a acestuia - închiriere, concesiune, astfel încât venitul realizat este din chirii/redevențe.

Astfel, arătăm foarte clar că în cuprinsul raportului se face referire la cuantificarea „valorii totale lipsă folosință (redevență/concesiune)” și astfel susținerea că acest raport schimbă natura contractului este absolut nefundamentată, el având un cu totul alt scop (nu evaluează contractul de asociere).

4. Cu privire la inexistența unui interes legitim arătăm faptul că, prin poziția exprimată, Consiliul Local și-a arătat interesul legitim ca principiu primordial acela de a gestiona proprietatea publică cu maximă eficiență, veniturile din acest contract fiind venituri proprii ale bugetului local și care finanțează toate cheltuielile publice ale autorității locale.

5. Cu privire la excesul de putere invocat, arătăm că acesta nu poate fi invocat atâta vreme cât contractul se poate prelungi doar în condițiile acordului părților, iar interesul patrimonial al orașului este acela de a obține din exploatarea proprietății acestuia un venit corect astfel cum este acesta stabilit în condițiile pieței.

Susținerile cu privire la 40 de luni necesare implementării proiectului nu pot fi reținute atâta timp cât clauza contractuală cu privire la termen este absolut clară și nu poate naște nici o interpretare.

În completarea precizărilor anterioare prezentăm în continuare evoluția Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din data de 17.05.2002:

Prin Hotărârea nr. 187/2002, Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca a aprobat asocierea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca cu S.C. Euronic Impex S.R.L. pe un termen de 20 de ani, în vederea realizării unor garaje etajate pe două nivele, garaje construite într-o manieră modernă, cu aspect estetic și unitar pentru 2 amplasamente, respectiv str. Observatorului nr. 15-21, în suprafață de 750 mp. și str. Mehedinți nr. 41, în suprafață de 2200 mp.

Hotărârea a fost materializată prin încheierea Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002.

Prin Act adițional nr. 1 din 28.02.2005 au fost aduse modificări asupra suprafeței din str. Observatorului, aceasta devenind 964 mp. și s-a renunțat la amplasamentul de pe strada Mehedinți.

Amplasamentul a fost predat către asociat prin Procesul verbal de predare-primire nr. 33188/423 din data de 17.05.2002.

În privința duratei asocierii, potrivit Art. 5.1. din contractul de asociere în participațiune, contractul: „se încheie pentru o perioadă de 20 de ani, de la data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii lui, cu acordul comun al părților”, respectiv până la 13.08.2022 iar potrivit Art. 9.1. din contractul de asociere în participațiune, contractul: „încetează la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat”.

Prin adresa înregistrată sub nr. 388274/45/16.03.2022, S.C. EURONIC IMPEX S.R.L., în conformitate cu prevederile art. 5.1 din contractul de asociere, a solicitat prelungirea acestuia cu o noua perioadă stabilită de comun acord conform actelor normative aflate în vigoare.

În vederea analizării și fundamentării posibilității privind prelungirea duratei contractului de asociere, a fost solicitat un raport de evaluare care să reflecte valoarea actuală de închiriere/redevență a terenului obiect al asocierii, raport care a fost întocmit de către evaluatorul membru corporativ ANEVAR S.C. CLICK EVAL S.R.L., evaluator contractat de către autoritatea locală prin licitație publică și conform căruia s-a estimat valoarea anuală a chiriei de piață pentru terenul situat în municipiul Cluj-Napoca, Str. Observatorului nr. 15-21, la data de 20.04.2022, la valoarea de 151.349 lei, echivalent a 30.628 EURO (curs 4,9415 lei la data de 20.04.2022).

Asociatul a fost înștiințat prin Adresa nr. 584433/451/20.06.2022 asupra intenției autorității locale executive de a supune deliberativului local spre analiză și aprobare propunerea de prelungire pe o perioadă de un an a Contractului de asociere nr. 48/17.05.2002, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional și respectiv stabilirea sumei minim garantate ca fiind de 30.628 Euro/an.

Asociaatul a transmis prin adresa 591977/45/23.06.2022 și prin Adresa 600110/45/28.06.2022 acordul cu privire la perioada de prelungire a contractului de asociere pentru un an de zile, însă în privința sumei minime garantate a prezentat alte 4 variante agreate de EURONIC IMPEX S.R.L. care nu sunt conforme cu valorile prevăzute în Raportul de evaluare, raport care stă la baza deciziilor luate de municipalitate pentru respectarea cu prioritate a intereselor publice.

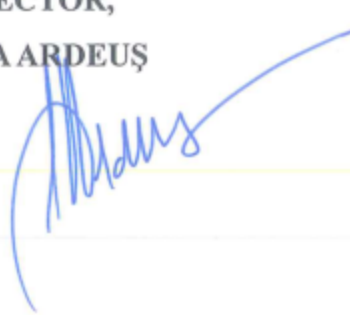
Prin Referatul nr. 601450/592990/451/23.06.2022 privind Contractul de asociere în participațiune nr. 48/17.05.2022, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional, încheiat cu S.C. EURONIC IMPEX S.R.L., ordonatorul principal de credite a aprobat demararea procedurilor de încetare a contractului la împlinirea termenului conform clauzelor contractuale.

Astfel, în cadrul ședinței din data de 7 iulie 2022, deliberativul local a adoptat Hotărârea nr. 477/2022, privind încetarea la termen a Contractului de asociere nr. 48 din 17.05.2002, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional, urmând a fi făcută aplicarea prevederilor Art. 9.1 din contract.

Pe cale de consecință, raportat la Hotărârea nr. 477/2022, prin Notificarea nr. 620585/451/07.07.2022 transmisă prin executor S.C.P.E.J. CÎMPIAN și Cîmpian, S.C. EURONIC IMPEX S.R.L. a fost informat asupra faptului că la data de 14.08.2022 Contractul de asociere nr. 48 din 17.05.2022 încetează la termen comunicându-i-se totodată ca până la data de 14.08.2022 să predea autorității locale terenul ce a făcut obiectul contractului de asociere în participațiune liber de orice sarcini.

Având în vedere cele expuse, se propune respingerea plângerii prealabile și menținerea H.C.L. nr. 477/2022.

**DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ**



**ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERIZAN**



**Întocmit,
Mihaela Bâlc**



7/19/22, 1:37 PM

PLANGERE PREALABILĂ - Pompilia Cenan

PLANGERE PREALABILĂ

Avocat Manuela Crisan

Ma 19.07.2022 13:26

Către:registratura <registratura@primariaclujnapoca.ro>;

Categorii: IONUT

1 atașări (1 MO)

20220719131921962.pdf;

45
M



Buna ziua!

Va rugam sa ne inregistrati plangerea prealabila mai jos atasata, sa ne confirmati primirea si sa ne comunicati numarul de inregistrare.

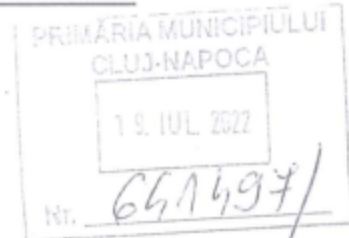
Cu stimă!

Manuela Crișan – Cabinet individual de avocat

Baroul Cluj

sediu: Cluj-Napoca, 400129, B-dul Eroilor, Baroul Cluj, nr. 43, ap. 7, jud.Cluj, CIF 19311903

M. Balc - inf. Conditie
+ 305
20.07.2022
M



In atenția

Consiliului Local al Municipiului Cluj – Napoca, prin Primar

Subscrisa, **EURONIC IMPEX SRL**, cu sediul in Mun. Cluj – Napoca, str. Observatorului, nr. 5, ap. 75, avand CUI: RO5800198 si J12/1634/1994, prin administrator **TURCU IOAN**

având domiciliul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedura în Municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor, nr. 43, ap. 7, jud. Cluj, prin persoana imputernicita cu primirea - avocat **Crișan Manuela**, care este si reprezentantul meu conventional, conform imputernicirii anexate la prezenta

In conformitate cu dispozițiile art. 7 din Legea nr. 554/2004, formulez prezenta:

PLÂNGERE PREALABILĂ

Impotriva Hotararii nr. 477/07.07.2022, privind incetarea la termen a Contractului de asociere in participatiune nr. 48 din data de 17.05.2002, astfel cum acesta a fost modificat prin act aditional, incheiat cu Euronic Impex SRL

Solicitandu-va respectuos sa dispuneti:

- 1. Revocarea Hotararii nr. 477/07.07.2022, privind incetarea la termen a Contractului de asociere in participatiune nr. 48 din data de 17.05.2002 (si a actelor care stau la baza**



acesteia), pentru nelegalitate și netemeinicie;

2. Emiterea unei noi hotărâri prin care să dispuneți prelungirea efectelor Contractului de asociere în participatiune nr. 48 din data de 17.05.2002 (astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional), pe o perioadă de 40 luni, începând cu data de 14.08.2022 și până la data de 14.12.2025.

Pentru următoarele

CONSIDERENTE

În fapt, între părți a fost încheiat la data de 17.05.2002, contractul de asociere în participatiune nr. 48, având ca obiect asocierea în participatiune a părților și exploatarea terenurilor situate în Mun. Cluj – Napoca, str. Observatorului nr. 15 -21, în suprafața de 750 mp și strada Mehedinti nr. 41, în suprafața de 2.200 mp, în vederea realizării unor garaje etajate pe două nivele, constând în 80-100 garaje, construite în manieră modernă, cu aspect estetic și unitar.

Potrivit contractului, Consiliul participă cu dreptul de folosință asupra terenurilor de mai sus, iar subscrisa cu realizarea garajelor etajate, pe două nivele.

Prin Actul adițional nr. 1 din 28.02.2005 au fost aduse modificări suprafeței din strada Observatorului, aceasta devenind 964 mp și s-a renunțat la amplasamentul de pe strada Mehedinti.

Raportat la durata asocierii, aceasta este prevăzută la art. 5.1. din contract, respectiv *20 de ani de la data semnării contractului, cu posibilitatea de prelungire, cu acordul comun al părților.*

Prin Adresa înregistrată sub nr. 388274/45/16.03.2022, subscrisa prin administrator am solicitat acordul Consiliului pentru prelungirea contractului cu o nouă perioadă negociată de părți.

Ulterior, prin Adresa nr. 584433/451/20.06.2022, subscrisa am fost înștiințată de către Consiliu cu privire la intenția acestuia de a prelungi contractul pe o perioadă de încă un an, dar la valoarea sumei minim garantate de 30.628 Euro/an, stabilită prin Raportul de evaluare întocmit la solicitarea



Consiliului, de catre evaluatorul membru corporativ ANEVAR, societatea Click Eval S.R.L. Expertiza extrajudiciara a avut ca obiectiv *calculul valorii de piata a terenului situat in Mun. Cluj – Napoca, str. Observatorului, nr. 15 – 21, in suprafata de 964 mp., in vederea stabilirii pretului de inchiriere.*

Prin Adresa nr. 591977/45/23.06.2022, subscrisa mi-am exprimat acordul cu privire la perioada de prelungire a contractului, cu mentiunea ca aceasta sa fie rediscutata din nou la expirarea termenului, insa am contestat suma perceputa de catre Consiliu pentru lipsa de folosinta a terenului.

Avand in vedere aceste considerente, la data de 07.07.2022, Consiliul a emis Hotatara nr. 477/07.07.2022, contestata prin prezenta, privind incetarea la termen a Contractului de asociere in participatiune nr. 48/17.05.2002.

Critici de nelegalitate ale actului administrativ:

1. Hotărârea atacată este motivată prin raportare la alte două acte ale administrației publice locale - *Referatul de aprobare nr. 605558/1/30.06.2022 al primarului Mun. Cluj Napoca si Referatul de specialitate nr. 605636/45/30.06.2022 al Directiei Patrimoniului Municipiului si Evidenta Proprietatii, al Directiei Economice si al Directiei Juridice, ce se intemeiază pe concluziile unui raport de expertiză, intocmit la solicitarea Consiliului, de catre societatea Click Eval S.R.L prin care:*

~~- pe de o parte, se schimbă natura contractului de asociere in participatiune incheiat de parti, intr-unul de inchiriere;~~

- iar, pe de alta parte, raportându-se la concluziile acestui raport, administratia publică locală impune ca si conditie in favoarea sa, un nivel minim garantat la beneficii, sanctionată cu nulitatea absolută, conform art. 1953, alin. (5), Cod civil.

Astfel, potrivit art. 1949, Cod civil (art. 251 si art. 252 din C. comercial, in vigoare la data incheierii contractului in cauza), contractul de asociere in participatiune reprezintă un contract



comercial, prin care fiecare asociat se obligă față de celălalt să contribuie la fondul comun al asocierii, cu aport în sume de bani, folosința unor bunuri sau prestații în natură, în schimbul unei cote procentuale de participare la beneficii și pierderi.

Prin urmare, acest contract are scopul vadit de a împarti beneficiile și pierderile unei afaceri comerciale.

Potrivit art. 6.1. din Contractul încheiat de parti, cota Consiliului a fost stabilită la 1% din cifra de afaceri, cotă practică pe întreaga perioadă de derulare a contractului.

Prin Adresa înregistrată sub nr. 388274/45/16.03.2022, scrisă prin administrator am solicitat acordul Consiliului pentru prelungirea contractului cu o nouă perioadă negociată de parti.

Urmare a cererii scrisei, Consiliul a procedat la analiza posibilității privind prelungirea duratei contractului de asociere, a solicitat un raport de evaluare care să reflecte valoarea actuală de închiriere/redevență a terenului obiect al asocierii, iar, în răspuns a emis Adresa nr. 584433/45/20.06.2022, prin care scrisă am fost înștiințată despre intenția autorității de prelungire a contractului, însă în schimbul unei sume fixe garantate de 30.628 Euro/an.

Mentionez că între parti nu s-a pus niciodată în discuție încheierea unui nou contract, cu un alt obiect.

~~Din cuprinsul Hotărârii nr. 477/07.07.2022, atacată prin prezenta, ce are la bază Referatul de aprobare nr. 605558/1/30.06.2022 al primarului Mun. Cluj Napoca și Referatul de specialitate nr. 605636/45/30.06.2022 al Direcției Patrimoniului Municipiului și Evidența Proprietății, al Direcției Economice și al Direcției Juridice, rezultă că aceasta vizează contractul de participatiune inițial încheiat de parti și negocierile de prelungire a efectelor acestuia.~~

Cu toate acestea, prin solicitarea unilaterală a Consiliului, de efectuare a unui Raport de expertiză pentru calculul valorii de piață a terenului situat în Mun. Cluj – Napoca, str. Observatorului, nr. 15 – 21, în suprafață de 964 mp., în vederea stabilirii pretului de închiriere, acesta a schimbat în mod nelegal obiectul contractului de participatiune, a cărui prelungire s-a solicitat.



Astfel, în cazul în care Consiliul impune ca și condiție a prelungirii contractului, plata unei sume fixe aferente utilizării de către subscrișa a terenului, și nu o cotă procentuală de participare a părților la beneficii sau pierderi, este mai mult decât evident că scopul său este de a evita, în mod nelegal, împărțirea pierderilor.

Totodată, potrivit art. 1953, alin. (5) din Codul civil, **este considerată nescrisă (nulă) orice clauză care stabilește un nivel minim garantat de beneficii pentru unul sau unii dintre asociați.**

Prin urmare, hotărârea contestată prin prezenta este lovită de nulitate:

- pe de-o parte, pentru că are la bază un Raport de evaluare a imobilului, întocmit de societatea Click Eval S.R.L., ce califica contractul încheiat de parti la data de 14.08.2002, ca fiind unul de închiriere, iar nu unul de asociere în participațiune. În acest sens s-a pronunțat și ÎCCJ, Secția a II-a civilă, *Decizia nr. 874 din 17 mai 2016 (www.lege5.ro)*, pe care o amintim ca practica judiciară în materie.
- pe de altă parte, pentru că, raportându-se la concluziile Raportului de evaluare a imobilului, întocmit de societatea Click Eval S.R.L., administrația publică locală impune ca și condiție în favoarea sa, un nivel minim garantat la beneficii.

2. Din considerentele mai sus menționate rezultă că, **autoritatea publică locală nu justifică un motiv/interes legitim** pentru adoptarea Hotărârii nr. 477/07.07.2022, în condițiile în care, inițial, și-a exprimat acordul pentru prelungirea contractului de participatie, însă condiționat de inserarea unei clauze nelegale referitoare la stabilirea în favoarea acesteia a unui nivel minim garantat la beneficii.

Potrivit art. 2, alin. (1) din Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, interesul legitim public este definit ca fiind *posibilitatea de a pretinde o anumită conduită, în considerarea realizării unui drept fundamental care se exercită în colectiv ori, după caz, în considerarea apărării unui interes public*. Or, în speță nu se poate considera ca autoritatea publică acționează în vederea



realizării unui interes public, în condițiile în care încetarea la termen a contractului dintre parti ar readuce în prim plan o problemă majoră pe plan local, respectiv aceea a lipsei locurilor de parcare.

Pe de altă parte, autoritatea publică trebuie să își exercite dreptul de apreciere fără exces de putere, prin încălcarea drepturilor și intereselor patrimoniale ale subscrisei, având în vedere că subscrisa am realizat o investiție însemnată, benefică pe plan local și care până la acest moment nu s-a amortizat. Dezvoltând un parking pe două nivele, pe un teren insalubru al autorității locale (care la acel moment era reprezentat de o pantă abruptă, plină de deșeuri) subscrisa am adus un plus de valoare zonei și imobilului teren.

3. Hotărârea atacată nu are în vedere perioada de 40 luni, care a fost necesară implementării proiectului (autorizarea și ridicarea construcției), în care obiectul contractului nu a putut fi, în mod obiectiv, realizat.

Astfel, obiectivul asocierii a avut la baza exploatarea economică a terenului și a construcțiilor realizate pe acesta, pe o perioadă de 20 de ani.

Din actele anexate prezentei, se observă, însă, că procedura de autorizare a construcției (*la care Consiliul trebuia să participe activ și să faciliteze obținerea documentațiilor, conform art. 7.1.3 din Contract*) a durat o perioadă foarte mare de timp - aproximativ 20/21 luni (fapt imputabil administrației publice locale). În toată această perioadă, în fapt, subscrisa nu am utilizat imobilul teren și, prin urmare, nu l-am exploatat, nefiind realizat, din motive independente de subscrisa, scopul asocierii.

Astfel, imediat după încheierea contractului cu autoritatea publică locală, subscrisa am formulat cerere de emitere a certificatului de urbanism, acesta fiind emis la data de 05.03.2003 (C.U. nr. 601/05.03.2003). Ulterior, subscrisa am demarat procedurile de obținere a avizelor și a documentelor prevăzute de certificatul de urbanism, autorizația de construire fiind emisă doar la data de 20.05.2004 (A.C. 569/20.05.2004).



De asemenea, durata lucrărilor efective de construcție s-a întins pe o perioadă de alte 18/19 luni, în care realizarea și punerea în funcțiune a obiectivelor asocierii (art. 4.2.1. din Contract) nu a putut avea loc, deopotrivă, din motive obiective, exclusive de culpa subscrisei.

În aceste sens, arătăm că la data de 24.05.2004 (imediat după emiterea autorizației de construire), subscrisa am procedat la afisarea anunțului de începere a lucrărilor pe șantier, acestea fiind finalizate la data de 03.12.2005, odată cu emiterea Procesului-verbal de recepție la finalizarea lucrărilor nr. 462/03.12.2005.

În aceste condiții, chiar dacă potrivit art. 5.1. din Contract, valabilitatea asocierii s-ar calcula de la data semnării convenției, în realitate, raportat la scopul și obiectul contractului comercial – *participarea la beneficiile și pierderile uneia sau mai multor operațiuni (art. 1949, Cod civil)*, rezultă că termenul contractual trebuie calculat de la data la care operațiunea poate fi exploatată, în speta data de 03.12.2005.

Or, administrația publică, care a adus ca aport utilizarea terenului, și-a asumat perioada necesară autorizării și demarării lucrărilor de construcție, la care avea obligația să se implice activ (pentru facilitarea demersurilor și acordarea de sprijin asociatului), astfel încât punerea în funcțiune a obiectivelor asocierii să înceapă cât mai devreme (perioadă de la care să se calculeze termenul de 20 ani, prevăzut în contract).

Pentru aceste considerente și pentru a evita demararea unei acțiuni judiciare, solicităm admiterea plângerii prealabile, revocarea hotărârii atacate și emiterea unei noi hotărâri prin care să dispuneți prelungirea efectelor Contractului de asociere în participatiune nr. 48 din data de 17.05.2002 (astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional), pe o perioadă de 40 luni, începând cu data de 14.08.2022 și până la data de 14.12.2025.

Cu stimă

Subscrisa,

prin av. Crisan Manuela





Uniunea Națională a Barourilor din România
Baroul CLUJ

Anexa nr.II la Statutul profesiei de avocat



CJ/0220073/2022

Forma de exercitare a profesiei
Cabinet individual de avocat

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ
Nr. **CJ/0220073/2022**

Domnul/doamna avocat Crisjan Manuela se împuternicește de către clientii: EURONIC IMPEX SRL, prin administrator TURCU IOAN în baza contractului de asistență juridică să exercite următoarele: redactare plângere prealabila, demersuri procedura de suspendare act administrativ, redactare contestatie (daca se va impune), reprezentare/asistare in fata Tribunalului Cluj.

Data: 15.07.2022



CLIENT/REPREZENTANT *

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea

FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI *prin avocat,
.....
CRISAN
MANUELA



*Semnatura nu este necesară în situația în care forma de exercitare a profesiei de avocat atestă identitatea părților, a conținutului și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.

**Semnatura avocatului și aplicarea ștampilei nu sunt necesare în situația în care prezenta împuternicire avocațială este semnată de către cabinetul avocațial.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ – NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind încetarea la termen a Contractului de asociere
în participațiune nr. 48 din 17.05.2002, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional,
încheiat cu S.C. EURONIC IMPEX S.R.L.

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind încetarea la termen a Contractului de asociere în
participațiune nr. 48 din 17.05.2002, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional, încheiat cu
S.C. EURONIC IMPEX S.R.L. – proiect din inițiativa primarului;

~~Reținând Referatul de aprobare nr. 605558/1/30.06.2022 al primarului municipiului
Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;~~

Analizând Raportul de specialitate nr. 605636/45/30.06.2022 al Direcției Patrimoniul
municipiului și evidența proprietății, al Direcției Economice și al Direcției Juridice, prin care se
propune încetarea la termen a Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002, astfel
cum acesta a fost modificat prin act adițional, încheiat cu S.C. EURONIC IMPEX S.R.L.;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. b, alin. 9 lit. a din O.U.G nr. 57/2019
privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 4 alin. 4.4.1 și alin. 4.4.2,
art. 5 alin. 5.1, art. 9 alin. 9.1 din Contractul de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002, ale art.
28 alin. 3 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările
ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului
nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă încetarea la termen a Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din
17.05.2002, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional, încheiat cu S.C. EURONIC IMPEX
S.R.L., urmând a fi făcută aplicarea prevederilor art. 4.4 alin. 4.4.1. și 4.4.2 din contract.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului
și evidența proprietății, Direcția Economică și Direcția Juridică.

Președinte de ședință,
Dr. Dan Ștefan TARCEA



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

CONTRACT DE ASOCIERE ÎN PARTICIPAȚIUNE Nr. 48 din 17.05.2002

ART. 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr.1-3, reprezentat prin Dl.dr.ec. Gheorghe Funar-Primar, denumit în cele ce urmează **CONSILIUL**.

1.2. **S.C. EURONIC IMPEX S.R.L.**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Observatorului nr.5, ap. 75, înregistrată la Registrul Comerțului sub număr J12/1634/11994, cod fiscal R 5800918, având contul nr. 2511.1-955.1/ROL, deschis la Banca BCR CLUJ, reprezentată prin dl. Ioan Turcu, denumită în continuare **S.C. EURONIC**.

ART. 2. DISPOZIȚII GENERALE

2.1. Părțile convin încheierea prezentului contract de asociere în participațiune în conformitate cu prevederile art. 33-34 din Legea nr. 15/1990, art. 251-256 din Codul Comercial Român, art. 38 lit. x și 46 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale și a Hotărârii Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 187 /25.04.2002.

2.2. În cadrul asocierii, părțile își vor desfășura activitatea în condiții de independență comercială, financiară și juridică specifice asocierii în participațiune, respectând prevederile prezentului contract.

ART. 3. OBIECTUL ȘI SCOPUL CONTRACTULUI

3.1. Obiectul contractului îl constituie asocierea în participațiune a părților contractante în vederea exploatării terenurilor situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 15-21, în suprafață de 750 mp. și str. Mehedinți nr.41, în suprafață de 2.200 mp., în vederea realizării unor garaje etajate pe două nivele, constând în 80-100 garaje construite în manieră modernă, cu aspect estetic și unitar.

ART. 4. CONTRIBUȚIA PĂRȚILOR

4.1. Contribuția CONSILIULUI:

4.1.1. CONSILIUL participă cu dreptul de folosință constituit pe temeiul dreptului de proprietate asupra terenurilor menționate la art. 3.1. și în scopul arătat la art. 3.1. pe toată durata prezentului contract.

4.1.1.1. Predarea terenurilor în vederea construirii obiectivelor asocierii se va face pe baza unui proces verbal de predare-primire, conform planurilor de situație anexate.

4.2. S.C. EURONIC participă cu:

4.2.1. Finanțarea, coordonarea, realizarea și punerea în funcțiune a obiectivelor asocierii, în termen de 18 luni de la data semnării contractului;

4.2.2. Acoperirea tuturor cheltuielilor necesare asigurării desfășurării activității obiectivelor asocierii.

4.3. Dreptul de proprietate asupra bunurilor aduse de asociați ca aporturi pentru desfășurarea activității conform contractului de asociere sunt reglementate de legea română.

4.4. La încetarea asocierii, bunurile ce formează obiectul acesteia vor fi repartizate între asociați după cum urmează:

4.4.1. CONSILIUL va intra în posesia deplină a terenului aportat în asociere.

4.4.2. S.C. EURONIC va redeveni proprietarul exclusiv al bunurilor aportate în asociere.

4.5. Pe întreaga durată a asocierii, SC EURONIC va administra în nume propriu bunurile și activitatea asocierii.

ART.5. DURATA ASOCIERII

5.1. Prezentul contract se încheie pentru o perioadă de 20 de ani, de la data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii lui, cu acordul comun al părților.

ART. 6. DISPOZIȚII FINANCIARE

6.1. S.C. EURONIC se obligă să achite Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, după punerea în funcțiune a fiecărui obiectiv, 1% din cifra de afaceri aferent obiectivului asocierii, dar nu mai puțin decât echivalentul tarifelor pentru abonamentele de parcare practicate de Consiliul local în baza hotărârilor, pentru locurile de parcare (garaje) de la nivelul solului (partea inferioară a construcției supraetajate).

6.2. S.C. EURONIC se obligă să suporte toate cheltuielile legate de realizarea, exploatarea și întreținerea obiectivelor asocierii.

6.3. Plata sumelor datorate conform prezentului contract se va efectua trimestrial, până la data de 10 a lunii următoare trimestrului pentru care se efectuează plata, prin ordin de plată bancar, în contul CONSILIULUI nr. 50.04.430.58.57, deschis la Banca Națională – Trezoreria Cluj-Napoca, cod 31.13.001, cu mențiunea "taxă contract asociere nr. ____/____".

6.4. În caz de întârziere a plăților datorate CONSILIULUI potrivit prezentului contract, S.C. EURONIC va plăti penalități conform prevederilor legale în vigoare. S.C. EURONIC este de drept în întârziere la împlinirea termenului de plată, fără a fi necesară o notificare în acest sens. În cazul întârzierii plății cu mai mult de 120 de zile, contractul se reziliează de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată, printr-o simplă înștiințare.

ART. 7. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Obligațiile CONSILIULUI:

7.1.1. CONSILIUL acordă S.C. EURONIC, un drept exclusiv de folosință a terenurilor, stipulate în art. 3.1. al prezentului contract, libere de sarcini, terenuri care aparțin domeniului public al municipiului Cluj-Napoca, în scopul construirii și exploatării de către S.C. EURONIC a obiectivelor asocierii, pe întreaga durată prevăzută la art.5.1;

7.1.2. CONSILIUL se obligă ca pe întreaga durată a asocierii să nu transfere sau să nu constituie în favoarea terților vreun drept real sau de creanță asupra terenurilor aportate în asociere;

7.1.3. CONSILIUL va facilita pentru S.C. EURONIC, obținerea tuturor autorizațiilor necesare construirii și exploatării obiectivelor asocierii, în măsura în care acestea sunt de competența CONSILIULUI și va sprijini obținerea acelor care sunt de competența altor instituții;

7.1.4. CONSILIUL va efectua predarea terenului menționat la art. 3.1. din prezentul contract, prin proces verbal de predare-primire conf. art. 4.1.1.1., în termen de cel mult 30 de zile de la semnarea prezentului contract.

7.2. Obligațiile S.C. EURONIC:

7.2.1. S.C. EURONIC va suporta toate cheltuielile legate de realizarea, exploatarea și întreținerea obiectivelor asocierii, iar zona să se trateze unitar;

7.2.2. S.C. EURONIC se obligă să pună în funcțiune obiectivul asocierii în termen de 18 luni de la data semnării contractului, termen ce va fi stipulat și în autorizația de construire;

7.2.3. S.C. EURONIC se obligă să nu închirieze unui alt agent economic, amplasamentele care fac obiectul prezentului contract de asociere, fără acordul CONSILIULUI;

7.2.4. S.C. EURONIC se obligă să nu cedeze, cesioneze sau să transfere unui alt agent economic, drepturile dobândite prin prezentul contract de asociere, fără acordul CONSILIULUI;

7.2.5. S.C. EURONIC se obligă să nu se asocieze cu alți agenți economici, în scopul exploatării amplasamentelor care fac obiectul prezentului contract de asociere, fără acordul CONSILIULUI;

7.2.6. S.C. EURONIC se obligă să notifice CONSILIULUI, data punerii în funcțiune a obiectivelor asocierii;

7.2.7. S.C. EURONIC se obligă să transmită CONSILIULUI, trimestrial, bilanțul contabilă referitoare la obiectivul asocierii, vizată de Administrația financiară a municipiului Cluj-Napoca, în termen de cel mult trei zile de la vizarea acesteia.

ART. 8. FORȚA MAJORĂ

8.1. În caz de forță majoră părțile sunt exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale determinată de acest eveniment în condițiile art.1083 Cod civil.

8.2. Forța majoră este produsă de un eveniment aflat în afara controlului părților, imprevizibil și de neînlăturat, intervenit după intrarea în vigoare a prezentului contract de asociere, care împiedică părțile să-și îndeplinească obligațiile asumate, parțial sau total.

8.3. Partea aflată în caz de forță majoră va notifica celeilalte părți atât apariția cât și încetarea evenimentului, în termen de 5 zile. Lipsa notificării evenimentului în termen de 5 zile de la apariția acestuia va fi considerată ca fiind în forță majoră de dreptul de a fi exonerată de răspundere.

ART. 9. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul contract încetează la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat.

9.2. Prezentul contract poate fi reziliat anterior perioadei prevăzute la art. 5.1. numai în urma unei notificări scrise, expediată prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și dacă partea în culpă nu se conformează în termen de 30 de zile de la primirea notificării pentru următoarele motive:

9.2.1. Dacă S.C. EURONIC nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, stipulate la art. 7.2.

9.2.2. Dacă CONSILIUL nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract stipulate la art. 7.1.

9.3. În cazul în care una dintre părți solicită rezilierea contractului dintr-un motiv ce nu poate fi imputat celeilalte părți, aceasta va fi despăgubită conform prevederilor legale. Părțile convin ca evaluarea despăgubirilor să fie făcută de o firmă specializată în domeniu și agreată de ambele părți.

ART.10. REGLEMENTAREA LITIGIILOR

10.1. Orice litigiu, neînțelegere sau pretenție decurgând sau având legătură cu prezentul contract de asociere, sau încălcarea, încetarea sau invalidarea acestuia, va fi soluționată pe cale amiabilă între părți. În caz contrar, părțile le vor supune procedurii arbitrar, respectiv Comisiei de Arbitraj de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Cluj-Napoca sau instanțelor judecătorești.

10.2. Hotărârile pronunțate de aceste organe vor fi definitive și executorii pentru ambele părți.

ART. 11. DISPOZIȚII FINALE

11.1. Modificarea, adaptarea sau completarea prezentului contract se va face numai cu acordul scris al ambelor părți asociate, prin acte adiționale. În caz de prevederi contradictorii între contractul inițial și oricare dintre actele adiționale, relațiile contractuale vor fi guvernate de ultimul act încheiat între părți.

11.2. Funcționarea obiectivelor se va realiza sub denumirea și însemnele S.C. EURONIC.

11.3. Părțile acestei asocieri din partea CONSILIULUI și a S.C. EURONIC au autoritatea și puterea de a semna această asociere din partea CONSILIULUI și a S.C. EURONIC.

Încheiat la Cluj-Napoca, în data de 14. AUG 2002, în 4 (patru) exemplare în limba română (două pentru CONSILIU și două pentru S.C. EURONIC) toate cu valoare de original, câte 2 (două) pentru fiecare parte.

Pentru CONSILIU,

Pentru și în numele
S.C. EURONIC IMPEX S.R.L.,

PREMAR,
Dr.ec. GHEORGHE



IOAN TURCU,



DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOIGRADEAN

DIRECTOR D.D.P.P.,
DACIA CRIȘAN

ȘEF SERVICIUL JURIDIC,
CONTENCIOS
CĂTĂLINA MORAR

12.06.2002

ȘEF SERVICIUL ASOCIERI,
AUTORIZĂRI COMERT
ELENA CHIȘLUCA

4ex/CG

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL ASOCIERI, AUTORIZĂRI COMERT

ACT ADIȚIONAL nr. 1 din 28.02.2005
al contractului de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002

Prezentul act adițional modifică contractul de asociere în participațiune nr. 48/17.05.2002 încheiat în baza Hotărârii nr. 187/ 2002 între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3 și S.C. EURONIC IMPEX S.R.L., cu sediul în Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 5, ap. 75, reprezentată prin Dl. Ioan Turcu, în sensul modificării termenului de punere în funcțiune a obiectivului asocierii și a modificării terenurilor ce fac obiectul asocierii.

Art.1. Se modifică art. 3, pct. 3.1. al contractului de asociere în participațiune nr. 48/ 2002, care va avea următorul cuprins:

"3.1. Obiectul contractului îl constituie asocierea în participațiune a părților contractante în vederea exploatării terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 15-21, în suprafață de 964 m.p., în vederea realizării unor garaje etajate pe două nivele, construite în manieră modernă, cu aspect estetic și unitar, iar pe suprafața aferentă a trei garaje , amenajarea unui spațiu comercial și amplasarea la capetele dinspre stradă ale garajelor, a unor panouri publicitare."

Art.2. Se modifică art. 4, pct. 4.2., alin. 4.2.1. al contractului de asociere în participațiune nr. 48/ 2002, care va avea următorul cuprins:

"4.2.1. Finanțarea, coordonarea, realizarea și punerea în funcțiune a obiectivului asocierii în termenul prevăzut prin autorizația de construire."

Art.3. Se modifică art. 7, pct. 7.2., alin. 7.2.2. al contractului de asociere în participațiune nr. 48/ 2002, care va avea următorul cuprins:

"7.2.2. S.C. EURONIC se obligă să pună în funcțiune obiectivul asocierii în termenul prevăzut prin autorizația de construire."

În temeiul prevederilor art. 33 și 34 din Legea nr. 15/ 1990, art. 251-256 din Codul Comercial Român, art. 38 al. 2 lit. x și 46 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, a Hotărârii Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 118/ 22.02.2005 se încheie prezentul act adițional.

CRONOLOGIE ASOCIERE ÎN PARTICIPAȚIUNE

2002.04.25 – HCL nr 187 / 2002 pentru asociere în participațiune cu Euronix Impex Srl	
2002.05.17 – Data Contract Asociere în Participațiune nr 48 / 17.05.2002	
2002.08.14 – Data începerii derulării Contractului = data semnării lui cf. art. 5.1	
2003.03.05 – Data emitere Certificat de Urbanism nr 601 / 5.03.2003	2003.03.05 – 2004.05.20 – perioadă elaborare avize și documentații tehnice proiect
2003.11.13 – data emitere Acord Unic nr 2781 /13.11.2003	
2004.05.20 – Data Autorizației de Construire nr 569 / 20.05.2004	
2004.05.24 – Data anunț începere șantier	
2004.06.03 – Data de începere efectivă a lucrărilor de construire	2004.06.03 – 2005.12.03 – Perioadă desfășurare șantier (18 luni)
2005.02.22 – HCL 118/2005 pentru modificarea HCL 187/2002	
2005.02.28 – Data Act Adițional nr 1 / 28.02.2005 al Contractului de Asociere nr 48 / 17.05.2002	
2005.12.03 – Data încheiere șantier (Proces Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr 462 / 03.12.2005)	
2005.12.04 – Începerea exploatării investiției	2005.12.04 – prezent: Perioada de exploatare efectivă a investiției
2005.12.04 – 2006.02.14 – Demers autorizare panouri publicitate (nefinalizat din cauza Primăriei)	
2005.12.19 – 2006.01.31 – Demers pentru înscrierea clădirii în CF (nefinalizat din cauza Primăriei)	
2022 – Demers prelungire Contract de Asociere nr 48 / 17.05.2002	

PROCES VERBAL DE PREDARE - PRIMIRE
a terenului situat in municipiul Cluj-Napoca

Având în vedere prevederile Legii nr.50/1991, republicată, Legii nr. 453/2001, a Hotărârii nr.187/25.04.2002 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca și a contractului de asociere în participațiune nr.48 din 17.05.2002;

La data prezentului, Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, predă, iar S.C. "EURONIC IMPEX" S.R.L. primește terenul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr.15-21., în suprafață de 750 mp conform planului de situație anexat, în scopul realizării unor garaje etajate pe două nivele.

Prezentul proces-verbal împreună cu Hotărârea nr.187/25.04.2002 constituie actele legale pentru obținerea autorizației de construire până la înregistrarea în evidențele de publicitate imobiliară potrivit art. 18 din Legea nr. 50/1991, republicată.

Predarea-primirea amplasamentului se face în baza planului topografic anexat pe care se materializează limita și suprafața terenului ce face obiectul asocierii.

Notă: Pe amplasamentul din str. Observatorului se află barăci de organizare șantier privind construirea Blocului T3, care urmează a fi evacuate după obținerea autorizației de construire de către S.C."EURONIC IMPEX"S.R.L..

Menționăm de asemenea faptul că, la data predării-primirii, în urma măsurătorilor efectuate s-a constatat că suprafața de teren din str. Mehedinți nr.41, nu corespunde cu suprafața de teren prevăzută în contractul de asociere în participațiune.

AM PREDAT

ADRIAN HENȚ- inspector de specialitate- Biroul proiectare

MIRCEA GĂLĂTUȘ- inspector- Serviciul autorizări construcții

GHEORGHE MANIU- cartograf- Serviciul patrimoniu

AM PRIMIT



S.C. Euronic Impex S.R.L.

J 12 / 1634 / 1994

RO 5800918

Str. Observatorului 5 / 75

400500 Cluj Napoca

0744 536746

M. Balce
va fi in scris + receipt
14.03.2022
Dpa

16 mart 2022



Catre

DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI

SI EVIDENTA PROPRIETATII

din cadrul Primariei Cluj Napoca

In atenta D-nei Director IULIA ARDEUS

Subsemnatul Turcu Ioan, administrator la S.C.Euronic Impex S.R.L., in legatura cu contractul de asociere in participatiune nr. 48 emis la data de 17 mai 2002 si intrat in vigoare la data semnarii lui la 14 aug 2002, deoarece durata initiala de asociere se apropie de final, privind acest contract de asociere ca pe un parteneriat reciproc avantajos pentru ambele parti semnatare si pentru comunitate, in baza art. 5.1. din contract solicitam prelungirea acestuia cu o noua perioada stabilita de comun acord si conform actelor normative aflate in vigoare. .

In sprijinul acestei solicitari aduc urmatoarele :

-Investitia realizata este de real folos comunitatii, deoarece a transformat un teren abrupt de pe str. Observatorului 15-21 impropriu utilizarii intr-un parking de utilitate.

-Impozitele si taxele aferente sunt in intregime achitate, la valorile calculate pentru persoane juridice, care sunt mai mari decat cele pentru persoane fizice.

-construcția etajată realizată utilizează mai eficient suprafața terenului, comparativ cu parcarile obișnuite în sol.

-Construcția și-a dovedit utilitatea și mai poate deservi și de acum înainte locuitorii din zonă.

-datorită faptului că etapele inițiale de documentare, proiectare, obținere autorizație de construcție și executarea lucrărilor au consumat din durata contractului, a rămas un timp mai scurt pentru utilizarea efectivă a obiectivului.

-Parkingul este construit în baza autorizației de construcție emisă de Primărie iar investiția realizată în principal din beton este doar parțial amortizată.

-În contextul internațional actual de incertitudine este de folosit cât mai mult timp posibil baza materială actuală existentă, criza energetică în desfășurare și criza postconflict implică cheltuieli sporite atât pentru administrația locală cât și pentru inițiativa privată, și atunci prelungirea contractului de asociere se dovedește benefică pentru ambele părți, fiind un obiectiv gata edificat, va aduce în continuare venituri la bugetul local.

Cu stimă

Ing. Ioan Turcu,

Euronic Impex

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains text, including the name 'EURONIC IMPEX' and other details that are partially obscured by the signature.

S.C. Euronic Impex S.R.L.

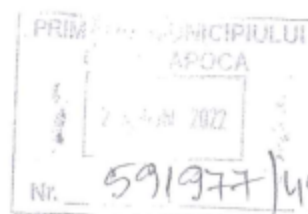
J 12 / 1634 /1994

RO 5800918

Str. Observatorului 5 / 75

400500 Cluj Napoca

23 iunie 2022



Catre

DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI

SI EVIDENTA PROPRIETATII

din cadrul Primariei Cluj Napoca

In atenta D-nei Director IULIA ARDEUS

Stimata Doamna Director,

Urmare a intrevederii pe care am avut-o in data de 22.06.22, in legatura cu solicitarea de prelungire a contractului de asociere nr.48 din 17.05.2002 dintre Consiliul Local si S.C. Euronic Impex S.R.L., si a documentatiei primita de la Dvs. cu aceasta ocazie, va prezentam punctul nostru de vedere, astfel:

- Suntem de acord cu propunerea de prelungire a perioadei de asociere cu un an de zile, mentinand in continuare posibilitatea prelungirii ulterioare a acesteia, pe parcursul desfasurarii asocierii, asa dupa cum s-a convenit.

- In legatura cu noua valoare a taxei de asociere ce urmeaza a fi achitata de S.C. Euronic Impex, tinand cont de specificul activitatii obiectului asocierii -pe care

il asimilam activitatilor de parcare si parking, si care este preponderent indreptat spre satisfacerea unor cerinte ale cetatenilor, in contextul cresterii numarului de autoturisme, veniturile din exploatare nefiind uriase, avem in vedere urmatoarele variante :

V11 A). Stabilirea unei taxe de asociere corelata cu taxele abonamentelor de parcare ale Primariei printr-o formula care sa fie sustenabila atat pentru noi cat si pentru beneficiarii finali, care sunt cetatenii.

SAU:

V9 ~~B). Stabilirea taxei de asociere ca procent din veniturile realizate in urma activitatii desfasurate in cadrul asocierii, la valori rezonabile de 25-35-40 %, comparabile cu redeventele aplicate si in alte domenii de activitate.~~

SAU:

V3 ~~C). Utilizarea mai intensa a suprafetei construite, prin adaugarea a inca unui nivel peste constructia existenta, situatie corelata cu prelungirea contractului de asociere cu o perioada proportionala, care sa permita amortizarea investitiei.~~

SAU:

D). Pornind de la valoarea sumei minime garantata rezultata pe baza raportului de evaluare, adica suma de 30.628 euro pe an pentru cei 964 metri patrati, aceasta inseamna calculat pe metru patrat de teren:

V4 $30.628 / 964 = 31,77$ euro suma minima garantata pe metru patrat pe an.

Avand in vedere cerintele si regulile urbanistice din acea vreme, care au stat la baza autorizatiei de construire, au fost executate 27 boxe in care pot fi parcate autoturisme, si care ocupa la sol o suprafata totala de 443,1 mp, cum rezulta si din pagina din proiectul care a stat la baza AC, pe care o anexam in copie, din care se vad cotele constructiei.

Asadar din suprafata totala care face obiectul contractului de asociere, cele 27 boxe ocupa efectiv 443,1 mp, diferenta de suprafata fiind utilizata pentru acces, respectiv spatiu verde, nefiind "productiva".

In general, oriunde se parcheaza o masina se plateste locul efectiv ocupat, nu si drumul pana la el.

Suprafata de teren care aduce venituri fiind cei 443,1 mp, consideram ca pentru aceasta sa aplicam valoarea rezultata din raportul de evaluare calculata pe metru patrat rezultand o suma de plata de :

$$443,1 \times 31,77 = 14.077 \text{ euro / an.}$$

valoare care in opinia noastra se apropie de o valoare sustenabila in perspectiva si o consideram acceptabila si suportabila si pentru utilizatorii finali ai constructiei = chirasii.

Aceasta varianta poate fi implementata:

a) prin aplicarea calculelor din raportul de evaluare la suprafata efectiv ocupata de constructie, cei 443,1 mp., ca mai sus,

sau

b) prin restrangerea suprafetei obiect al asocierii la cei 443,1 mp. ocupati efectiv.

Specificam si metoda de conversie euro-lei utilizabila pentru calculul sumei de plata in lei (cursul BNR).

Stimata Doamna Director,

Va rog sa expuneti si parerea mea in cadrul redactarii Proiectului de HCL, pentru ca si varianta propusa de mine sa fie prezentata pentru a fi dezbatuta de Consiliul Local.

Cu stima

Ing. Ioan Turcu,

Euronic Impex



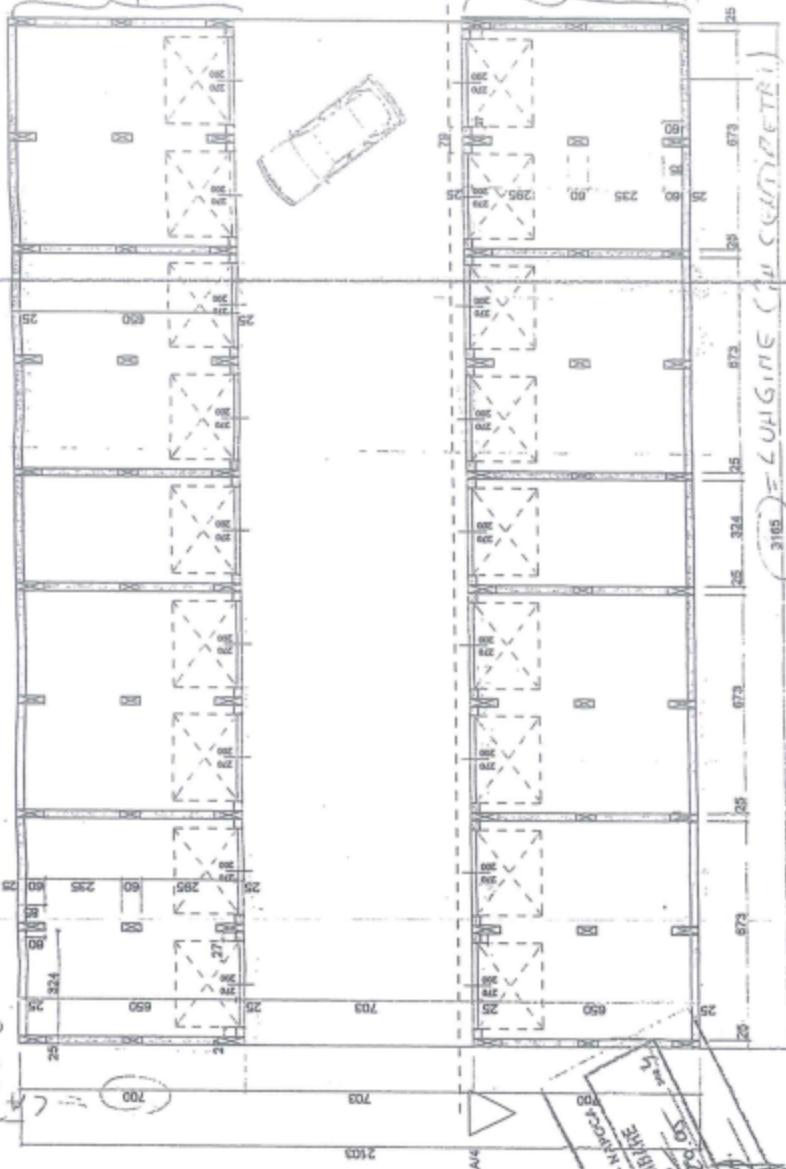
TEL 0744-536746

SUPRAFATA DE TEREN
CATECTIV OCUPATA DE CONSTRUCTIE

$$31,65 \times 7 = 221,55 \text{ mp}$$

$$31,65 \times 7 = 221,55 \text{ mp}$$

101AL 443,1 mp
(SUPRAFATA EFECTIV OCUPATA LA SOL)



PROIECT	GARAJE	101AL
S.C. HEXAGON IMPEX S.R.L.	PLAN ETAJ 0-1:100	008 009
BENEFICIAR	SC EUROCHIM IMPEX SRL	A
PROIECTANT	SC HEXAGON IMPEX SRL with TURCU Teodor	

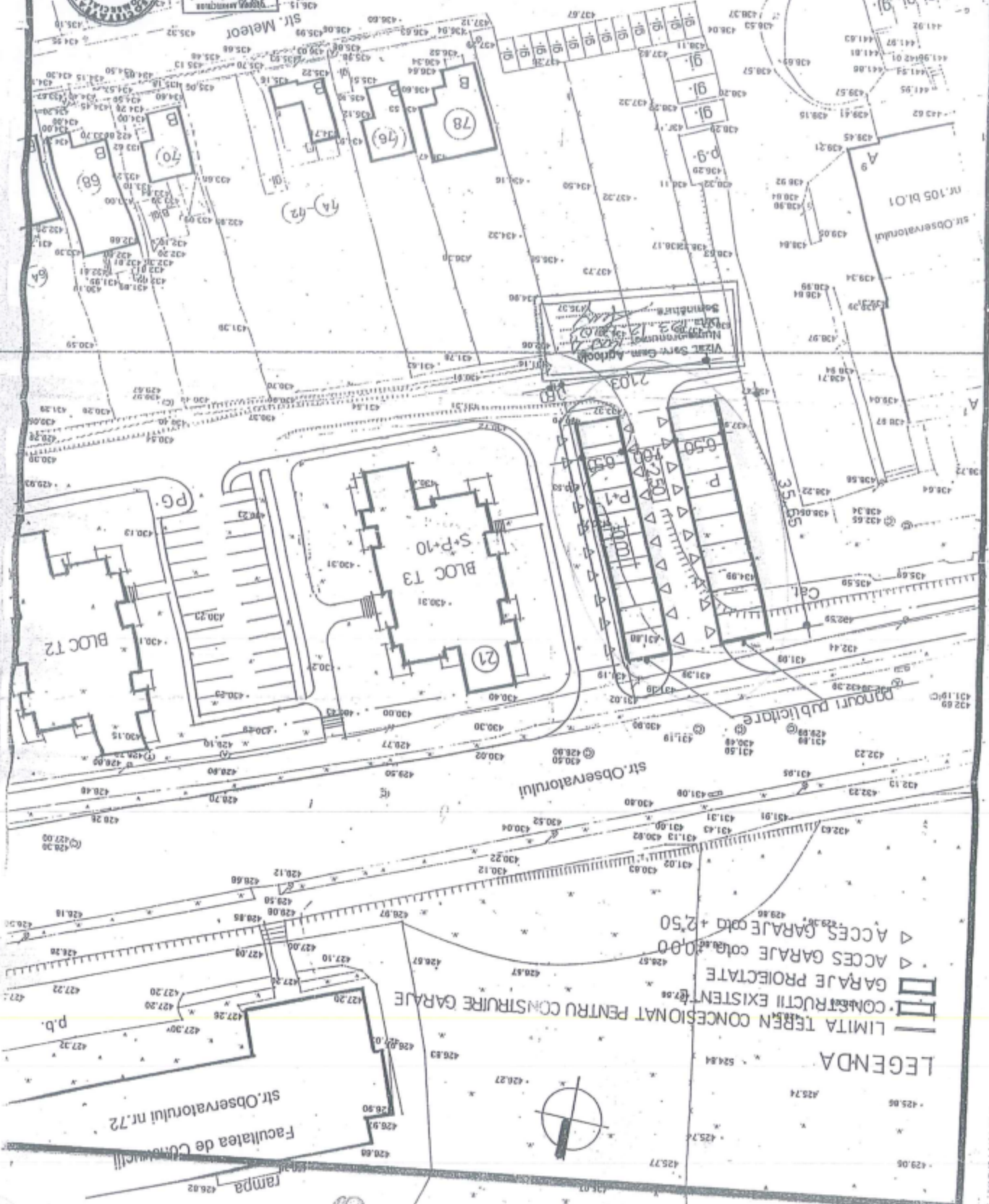
Societate Comerciala
HEXAGON IMPEX S.A.
 S.A. - L. 571/2003
 Registrata la Registratura
 3312
 Trineu Teodor
 TURCU
 Arhitect
 cu drept de semnatura

S.C. **HEXAGON IMPEX S.R.L.**
 S.C. - L. 571/2003
 Registrata la Registratura
 3312
 Trineu Teodor
 TURCU
 Arhitect
 cu drept de semnatura

700 = C.A.I.N.E
(70)

CEAMETRAI)

PLAN DE SITUAȚIE
 GARAJE ETIAȚATE SI MONTARE
 PANOURI PUBLICITARE nr. 15-21 Cluj-Napoca
 Benef. S.C. EUROINIC IMPEX SRL
 INTOCMIT MAUI CALAI S
 SCARZA nr. 1
 DATA



LEGENDA
 - LIMITA TEREN CONCESIONAT PENTRU CONSTRUIRE GARAJE
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE
 - GARAJE PROIECTATE
 - ACCES GARAJE cota +2.00
 - ACCES GARAJE cota +2.50



Facultatea de Construcții
 str. Observatorului nr. 72
 rampa



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: serviciuladministrarespatiiterenuri@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

NR. 584433/451/20.06.2022

Către,

S.C. EURONIC IMPEX S.R.L.
prin administrator Turcu Ioan
Str. Obsevatorului nr. 5, ap. 75
Cluj-Napoca
e-mail: euronicimpex@yahoo.com

Stimate domn,

Văzând solicitarea de prelungire a Contractului de asociere în participațiune nr. 48/17.05.2002, înregistrată la autoritatea locală sub nr. 388274/45/16.03.2022,

Având în vedere clauzele contractului de asociere mai sus amintit,

Vă transmitem intenția autorității locale executive de a supune deliberativului local spre analiză și aprobare propunerea de prelungire pentru o perioadă de un an a Contractului de asociere nr. 48/17.05.2002, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional și respectiv stabilirea sumei minime garantate ca fiind de 30.628 Euro/an.

Suma a fost stabilită în baza Raportului de evaluare elaborat de către evaluatorul extern S.C. CLICK EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, anexat prezentei.

Față de acestea vă solicităm să transmiteți cu celeritate acceptarea/neacceptarea condițiilor mai sus prezentate.

Totodată, precizăm faptul că față de poziția dumneavoastră urmează a se face aplicabile prevederile alin. 9.1 sau 5.1 din contractul de asociere.

Pentru alte informații legate de prezenta, vă stăm la dispoziție la numerele de telefon 0264/59.60.30, 0264/59.23.01, int. 5166, persoană de contact: Mihaela Bâlc, sau prin e-mail la adresa: registratura@primariaclužnapoca.ro.

PRIMAR,
EMIL BOC

Director executiv,

Ionela-Iulia
Ardeus

Semnat digital de
Ionela-Iulia Ardeus
Data: 2022.06.20
12:14:07 +03'00'

OLAH
EMESE

Digitally signed
by OLAH EMESE
Date: 2022.06.20
14:35:11 +03'00'

Șef serviciu,

Raluca-
Bogdana
Ferezan

Digitally signed
by Raluca-
Bogdana Ferezan
Date: 2022.06.20
12:00:48 +03'00'

Întocmit,

MIHES GABRIELA-
MIHAELA

Semnat digital de MIHES GABRIELA-
MIHAELA

S.C. Euronic Impex S.R.L.

J12 / 1634 / 1994

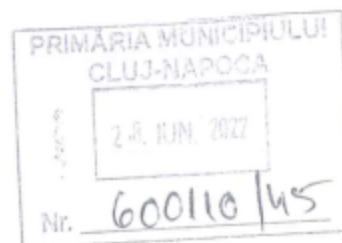
RO 5800918

Str. Observatorului 5 / 75

400500 Cluj Napoca

H. Beale
Ok 28.06.2022

28 iunie 2022



Catre

DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI

SI EVIDENTA PROPRIETATII

din cadrul Primariei Cluj Napoca

In atentia D-nei Director IULIA ARDEUS

Stimata Doamna Director,

Urmare a convorbirii telefonice din data de 27 iunie 2022, initiata de Dvs., in legatura cu punctul nostru de vedere exprimat prin adresa nr 591977 / 45 din 23 iunie 2022, revenim cu urmatoarele :

Avand in vedere intentia de prelungire a Contractului de Asociere in Participatiune nr 48 din 17.05.2002, exprimata prin adresa nr 388274 / 45 din 16 martie 2022, considerand ca nu ni s-a adus la cunostinta in timp util raportul de evaluare efectuat (abia in 22 iunie 2022, raportul avand data de 20.04.2022), revin si imi exprim din nou dorinta de prelungire a contractului de asociere in

S.C. Euronic Impex S.R.L.

J-12 / 1634 /1994

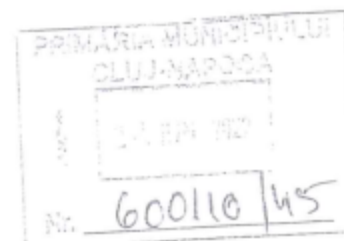
RO 5800918

Str. Observatorului 5 / 75

400500 Cluj Napoca

H. Baile
Ok 28.06.2022

28 iunie 2022



Catre

DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI

SI EVIDENTA PROPRIETATII

din cadrul Primariei Cluj Napoca

In atentia D-nei Director IULIA ARDEUS

Stimata Doamna Director,

Urmare a convorbirii telefonice din data de 27 iunie 2022, initiata de Dvs., in legatura cu punctul nostru de vedere exprimat prin adresa nr 591977 /45 din 23 iunie 2022, revenim cu urmatoarele :

Avand in vedere intentia de prelungire a Contractului de Asociere in Participatiune nr 48 din 17.05.2002, exprimata prin adresa nr 388274 / 45 din 16 martie 2022, considerand ca nu ni s-a adus la cunostinta in timp util raportul de evaluare efectuat (abia in 22 iunie 2022, raportul avand data de 20.04.2022), revin si imi exprim din nou dorinta de prelungire a contractului de asociere in

participatiune, in parametrii exprimati prin adresa nr. 591977 / 45 din 23 iunie 2022, cand am avut cunostinta si de raportul de evaluare intocmit.

Totodata prin aceasta adresa revin cu calcule concrete pentru a arata ca valoarea solicitata de Dvs. este imposibil de achitat, astfel :

Impartind valoarea solicitata de Dvs. de 30.628 euro pe an la 12 luni, avem :

$$30.628 : 12 = 2552 \text{ euro pe luna.}$$

Impartind in continuare la cele 27 boxe, rezulta :

$2552 : 27 = 94,52$ euro suma ce ar fi de plata catre Primarie lunar pentru fiecare boxa.

Aceasta e valoarea ce revine de plata utilizatorilor boxelor, doar ca parte din taxa de asociere inclusa in pretul lunar de inchiriere.

La aceasta se adauga 19 % TVA, rezultand 112,48 euro / luna / boxa.

La aceasta se adauga cheltuieli suplimentare ca : impozite pe cladire, impozite pe teren, impozit pe venit, amortizarea investitiei, cheltuieli curente de intretinere si administrare, asta doar pentru a fi la limita de functionare.

Pentru ca activitatea sa se autosustina toate acestea sunt asimilate in pretul final platit de utilizator. In aceste conditii ar trebui marit semnificativ cuantumul chiriei perceput de la utilizatori, devenind nerealist si nesustenabil, comparand si cu venitul mediu al populatiei si tinand cont ca obiectul asocierii este orientat spre deservirea cetateanului.

De asemenea raportul de evaluare nu imi este opozabil, intrucat nu am fost citat de firma care a intocmit raportul de evaluare, pentru a-mi exprima si eu un punct de vedere cu privire la valoarea si datele cuprinse in acest raport. Din pagina 7 pct. 1.7 din raport rezulta ca inspectia a fost efectuata in prezenta clientului, adica doar a reprezentantului Consiliului Local. Intrucat evaluarea vizeaza obiectul unui

participatiune, in parametrii exprimati prin adresa nr. 591977 / 45 din 23 iunie 2022, cand am avut cunostinta si de raportul de evaluare intocmit.

Totodata prin aceasta adresa revin cu calcule concrete pentru a arata ca valoarea solicitata de Dvs. este imposibil de achitat, astfel :

Impartind valoarea solicitata de Dvs. de 30.628 euro pe an la 12 luni, avem :

$$30.628 : 12 = 2552 \text{ euro pe luna.}$$

Impartind in continuare la cele 27 boxe, rezulta :

$2552 : 27 = 94,52$ euro suma ce ar fi de plata catre Primarie lunar pentru fiecare boxa.

Aceasta e valoarea ce revine de plata utilizatorilor boxelor, doar ca parte din taxa de asociere inclusa in pretul lunar de inchiriere.

La aceasta se adauga 19 % TVA, rezultand 112,48 euro / luna / boxa.

La aceasta se adauga cheltuieli suplimentare ca : impozite pe cladire, impozite pe teren, impozit pe venit, amortizarea investitiei, cheltuieli curente de intretinere si administrare, asta doar pentru a fi la limita de functionare.

Pentru ca activitatea sa se autosustina toate acestea sunt asimilate in pretul final platit de utilizator. In aceste conditii ar trebui marit semnificativ quantumul chiriei perceput de la utilizatori, devenind nerealist si nesustenabil, comparand si cu venitul mediu al populatiei si tinand cont ca obiectul asocierii este orientat spre deservirea cetateanului.

De asemenea raportul de evaluare nu imi este opozabil, intrucat nu am fost citat de firma care a intocmit raportul de evaluare, pentru a-mi exprima si eu un punct de vedere cu privire la valoarea si datele cuprinse in acest raport. Din pagina 7 pct. 1.7 din raport rezulta ca inspectia a fost efectuata in prezenta clientului, adica doar a reprezentantului Consiliului Local. Intrucat evaluarea vizeaza obiectul unui

contract de asociere, in care sunt parte si eu ca reprezentant al S.C. Euronic Impex S.R.L., legal trebuia citata si aceasta parte a asocierii.

Valoarea de piata a terenului rezultata din raport este exagerata, avand in vedere destinatia actuala a acestuia.

De asemenea, din suprafata totala de 964 mp, sunt ocupati efectiv 443,1 mp, suprafata de pe care efectiv se realizeaza venituri.

In acest sens solicit sa fie efectuat un nou raport de evaluare, la identificarea terenului in vederea efectuarii noului raport sa fiu citat si eu, sa se incheie un nou contract pe suprafata efectiv ocupata de garaje fiindca obiectul contractului de asociere il reprezinta suprafata de teren ocupata efectiv de acestea.

Cu stima

Ing. Ioan Turcu,

Euronic Impex



contract de asociere, in care sunt parte si eu ca reprezentant al S.C. Euronic Impex S.R.L., legal trebuia citata si aceasta parte a asocierii.

Valoarea de piata a terenului rezultata din raport este exagerata, avand in vedere destinatia actuala a acestuia.

De asemenea, din suprafata totala de 964 mp, sunt ocupati efectiv 443,1 mp, suprafata de pe care efectiv se realizeaza venituri.

In acest sens solicit sa fie efectuat un nou raport de evaluare, la identificarea terenului in vederea efectuarii noului raport sa fiu citat si eu, sa se incheie un nou contract pe suprafata efectiv ocupata de garaje fiindca obiectul contractului de asociere il reprezinta suprafata de teren ocupata efectiv de acestea.

Cu stima

Ing. Ioan Turcu,

Euronic Impex





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: serviciuladministrare spatiiterenuri@primariaclujnapoca.ro
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

NR. 620585/451/07.07.2022

CAMERA EXECUTORILOR DE PE LÂNGĂ
CĂRTEA DE APEL CLUJ
S.C.P.E.J. CÎMPIAN ȘI CÎMPIAN

Dosar notificare nr. 356/ 08.07.2022

Prezența notificare a fost comunicată prin
intermediul nostru la adresa indicată.

Executor judecătoresc



Către,

EURONIC IMPEX S.R.L.
Str. Observatorului nr.5, ap.75
Cluj-Napoca

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, ambele cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, reprezentate prin primar EMIL BOC, în temeiul:

- prevederilor art. 4 alin. 4.4.1, 4.4.2, art. 5 alin. 5.1, art. 9 alin. 9.1 din Contractul de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002, astfel cum a fost modificat prin act adițional, încheiat între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și S.C. EURONIC IMPEX S.R.L., privind exploatarea terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Observatorului nr. 15-21, în suprafață de 964 mp.;

- Hotărârii nr. 477 din 7 iulie 2022 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca privind încetarea la termen a Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional, încheiat cu S.C. EURONIC IMPEX S.R.L.;

- Codului civil și Codului de procedură civilă formulează prezenta

Notificare

privind încetarea Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002 la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, respectiv la data de 14.08.2022.

Astfel, raportat la prevederile contractuale, conform art. 4, „CONTRIBUȚIA PĂRȚILOR” :

- alin. 4.4.1 „CONSILIUL va reintra în posesia deplină a terenului aportat în asociere”;

- alin. 4.4.2 „S.C. EURONIC va redeveni proprietarul exclusiv al bunurilor aportate în asociere”.

Prezenta se constituie și în notificare de evacuare.

Pe cale de consecință, vă notificăm ca pâna la data de 14.08.2022 să predați autorității locale terenul ce a făcut obiectul contractului de asociere în participațiune nr. 48/17.05.2002 liber de orice

sarcini.

În cazul în care nu vă veți conforma, începând cu data de 15.08.2022 sunteți considerat ocupant fără titlu, urmând a fi demarată procedura de evacuare și de preluare a amplasamentului, cu suportarea consecințelor prevăzute de dispozițiile legale în materie privind prejudiciul creat autorității locale ca urmare a nepredării libere a terenului.

În vederea predării libere a amplasamentului este necesar să transmiteți autorității locale printr-un înscris data și ora la care să ne prezentăm la locație. Aceasta poate fi depusă la Registratura generală a Primăriei municipiului Cluj-Napoca sau la oricare din primăriile de cartier, inclusiv online pe adresa de e-mail registratura@primariachujnapoca.ro.

Anexăm Hotărârea nr. 477 din 7 iulie 2022 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

PRIMAR,
EMIL BOC
OLAH
EMESE

Digitally signed
by OLAH EMESE
Date:
2022.07.08
10:26:26 +03'00'

Director executiv,

Ionela-Iulia Ardeus
Content signed by Ionela-Iulia Ardeus
Date: 2022.07.08 10:28:59 +03'00'

Șef serviciu,

Raluca Bogdana Ferezan
Digitally signed by Raluca Bogdana Ferezan
Date: 2022.07.08 08:43:05 +03'00'

Întocmit,

BALC MIHAELA CRISTINA
Digitally signed by BALC MIHAELA CRISTINA
Date: 2022.07.08 09:24:41 +03'00'



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: serviciuadministrare spatiiterenuri@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

NR. 600110/451/15.07.2022

CĂTRE,
S.C. EURONIC IMPEX S.R.L.
prin administrator Turcu Ioan
Str. Observatorului 5/75
Cluj-Napoca

Stimate domn,

Municipiul Cluj-Napoca reprezentat prin primar Emil Boc, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, față de adresele dumneavoastră cu nr. 591977/45 din data de 23.06.2022 și nr. 600110/45 din 28.06.2022 înregistrate la sediul instituției, vă comunică faptul că, așa cum ați fost notificat, în ședința din data de 7 iulie 2022 Consiliul Local a adoptat HCL nr. 477 privind încetarea la termen a Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002 astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional.

Astfel, se impune ca până la data 14.08.2022 să predați autorității locale amplasamentul care a făcut obiectul contractului de asociere în participațiune.

Cu stimă,

PRIMAR,
EMIL BOC

OLAH
EMESE

Digitally signed by
OLAH EMESE
Date: 2022.07.19
14:24:14 +03'00'

Director executiv,
Ionela-Iulia
Ardeus

Șef serviciu,
Raluca-
Bogdana
Ferezan

Întocmit,

BALC MIHAELA
CRISTINA

Digitally signed by BALC
MIHAELA-CRISTINA
Date: 2022.07.19 08:35:16
+03'00'

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR. 601450/592990/451/23.06.2022

APROBAT:
PRIMAR,
EMIL BOC

V1:

V2:

V3:

V4:

V5:

Emil Boc

Semnat digital de
Emil Boc
Data: 2022.06.28
16:10:02 +03'00'

REFERAT

privind Contractul de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002,
astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional, încheiat cu
S.C. EURONIC IMPEX S.R.L.

În baza Hotărârii nr. 187/2002 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, a fost aprobată asocierea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca cu S.C. EURONIC IMPEX S.R.L., în vederea realizării unor garaje etajate pe două nivele, garaje construite în manieră modernă, cu aspect estetic și unitar pentru 2 amplasamente, respectiv str. Observatorului nr. 15-21 în suprafață de 750 mp. și str. Mehedinți nr. 41 în suprafață de 2200 mp.

Pe cale de consecință, în vederea punerii în aplicare a prevederilor H.C.L. nr. 187/2002 s-a procedat la întocmirea Contractului de asociere în participațiune nr. 48 din 17.05.2002.

Prin Act adițional nr. 1 din 28.02.2005 au fost aduse modificări asupra suprafeței din str. Observatorului, aceasta devenind 964 mp. și s-a renunțat la amplasamentul de pe strada Mehedinți.

Raportat la prevederile din contractul de asociere în participațiune, problematica termenului asocierii este reglementată în sensul că:

1. - Art. 5. Durata asocierii:

-alin. 5.1 – „Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 20 de ani, de la data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii lui, cu acordul comun al părților”

2. - Art. 9. Încetarea contractului:

-alin. 9.1 „Prezentul contract încetează la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat.”, respectiv la data de 13.08.2022

~~3. - Art. 11. Dispoziții finale:~~

- alin. 11.1 „Modificarea, adaptarea sau completarea prezentului contract se va face numai cu acordul scris al ambelor părți asociate, prin acte adiționale. În caz de prevederi contradictorii între contractul inițial și oricare dintre actele adiționale, relațiile contractuale vor fi guvernate de ultimul act încheiat între părți.”

Astfel, prin adresa înregistrată sub nr. 388274/45/16.03.2022, S.C. EURONIC IMPEX S.R.L., în conformitate cu prevederile art. 5.1 din contractul de asociere, a solicitat prelungirea acestuia cu o noua perioadă stabilită de comun acord conform actelor normative aflate în vigoare.

Totodată, în adresa mai sus amintită, în sprijinul acestei solicitări, asociatul a făcut precizarea că investiția realizată este de un real folos comunității deoarece a transformat un teren abrupt de pe strada Observatorului nr. 15-21 impropriu utilizării într-un parking de utilitate iar impozitele și taxele aferente sunt achitate în termen. De asemenea, a precizat faptul că, având în vedere etapele inițiale de documentare, proiectare, obținere autorizație de construcție și executare a lucrărilor au consumat din durata contractului și a rămas un timp mai scurt pentru utilizarea efectivă a parkingului precum și faptul că investiția este realizată în principal din beton și este doar parțial amortizată.

În vederea analizării și fundamentării posibilității privind prelungirea duratei contractului de asociere, prin N.I. nr. 396795/451/21.03.2022 a fost solicitat un raport de evaluare care să reflecte valoarea actuală de închiriere/redevență a terenului obiect al asocierii.

Ca răspuns, prin Adresa nr. 396795/453/28.04.2022 a fost depus Raportul de evaluare din data de 20.04.2022 întocmit de către evaluatorul membru corporativ ANEVAR, S.C. CLICK EVAL S.R.L. conform căruia s-a estimat valoarea anuală a chiriei de piață pentru terenul situat în Jud. Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Str. Observatorului nr. 15-21, la data de 20.04.2022, la valoarea de 151.349 lei, echivalent a 30.628 EURO (curs 4,9415 la data de 20.04.2022).

Prin Adresa nr. 584433/451/20.06.2022 asociatul a fost înștiințat asupra intenției autorității locale executive de a supune deliberativului local spre analiză și aprobare propunerea de prelungire pe o perioadă de un an a Contractului de asociere nr. 48/17.05.2022, astfel cum acesta a fost modificat prin act adițional și respectiv stabilirea sumei minim garantate ca fiind de 30.628 Euro/an.

Prin Adresa nr. 591977/45/23.06.2022 asociatul a transmis următoarele:

- „Suntem de acord cu propunerea de prelungire a perioadei de asociere cu un an de zile, menținând în continuare posibilitatea prelungirii ulterioare a acesteia, pe parcursul desfășurării asocierii, așa după cum s-a convenit”.

- „În legătură cu noua valoare a taxei de asociere ce urmează a fi achitată de S.C. EURONIC IMPEX, ținând cont de specificul activității obiectului asocierii – pe care îl asimilăm activităților de parcare și parking, și care este preponderent îndreptat spre satisfacerea unor cerințe ale cetățenilor, în contextul creșterii numărului de autoturisme, veniturile din exploatare nefiind uriașe, avem în vedere următoarele variante:

A) Stabilirea unei taxe de asociere corelată cu taxele abonamentelor de parcare ale Primăriei printr-o formulă care să fie sustenabilă atât pentru noi cât și pentru beneficiarii reali, care sunt cetățenii.

SAU

B) Stabilirea taxei de asociere ca procente din veniturile realizate în urma activității desfășurate în cadrul asocierii, la valori rezonabile de 25-35-40 %, comparabile cu redevențele aplicabile și în alte domenii de activitate.

SAU

C) Utilizarea mai intensă a suprafeței construite, prin adăugarea a încă unui nivel peste construcția existentă, situație corelată cu prelungirea contractului de asociere cu o perioadă proporțională, care să permită amortizarea investiției.

SAU

D) Pornind de la valoarea sumei minime garantate rezultată pe baza raportului de evaluare, adică suma de 30628 euro pe an pentru cei 964 metri pătrați, aceasta înseamnă calculat pe metru pătrat de teren:

$30.628/964=31,77$ euro sumă minim garantată pe metru pătrat pe an.

Având în vedere cerințele și regulile urbanistice din acea vreme, care au stat la baza autorizației de construire, au fost executate 27 boxe în care pot fi parcate autoturisme, și care ocupă la sol o

suprafață totală de 443,1 mp., cum rezultă și din pagina din proiectul care a stat la baza AC, pe care o anexăm în copie, din care se văd cotele construcției.

Așadar din suprafața totală care face obiectul contractului de asociere, cele 27 boxe ocupă efectiv 443,1 mp., diferența fiind utilizată pentru acces, respectiv spațiu verde, nefiind „productivă”.

În general, oriunde se parchează o mașină se plătește locul efectiv ocupat, nu și drumul până la el.

Suprafața de teren care aduce venituri fiind cei 443,1 mp, considerăm că pentru aceasta să aplicăm valoarea rezultată din raportul de evaluare calculată pe metru pătrat rezultând o sumă de plată de:

$$443,1 \times 31,77 = 14.077 \text{ euro/an}$$

~~valoare care în opinia noastră se apropie de o valoare sustenabilă în perspectivă și o considerăm acceptabilă și suportabilă și pentru utilizatorii finali ai construcției = chiriașii.~~

Această variantă poate fi implementată:

a) prin aplicarea calculelor din raportul de evaluare la suprafața efectiv ocupată de construcție, cei 443,1 mp

sau

b) prin restângerea suprafeței obiect al asocierii la cei 443.1 mp ocupați efectiv”.

Cu privire la clauzele financiare arătăm:

I. Situație actuală:

Conform notei interne nr. 437036/413/14.04.2022, la nivelul anului 2021, veniturile înregistrate în baza contractului de asociere au fost în valoare de 3.159 lei.

II. Situația conform Raport de evaluare:

Suma minim garantată va fi de 2552,33 Euro/lună, respectiv 30.628 Euro/an .

Cu privire la situația juridică, arătăm faptul că amplasamentul nu este afectat de litigii pe rolul instanțelor de judecată (N.I. 50180/303/14.02.2022).

Amplasamentul se identifică pe nr. topo vechi 12846/50, 12846/51, 12846/52 înscrise în C.F. nr. 295504 Cluj-Napoca, cu nr. topografice noi 24321/1/1/1/1, 24322/1/1/1/1, 24323/1/1/1/1, 24324/1/1/1/1, 24325/1/1/1/1, 24326/1/1/1/1, 24327/1/1/1/1 și este cuprins în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Cluj-Napoca aprobat prin H.G. nr. 193/2006, la Secțiunea 15-Terenuri alei și spații verzi- Cartierul Zorilor, poziția 196.

Cu privire la respectivul amplasament, prin N.I. 50172/304/28.01.2022 și N.I. 578795/304/22.06.2022 Servicul Revendicări, Fond Funciar și R.A. a menționat faptul că nr. topografice nu sunt revendicate însă, nr. topo 12846/50/1 și 12846/51/1 și 12846/52 se suprapun peste

parcela cu nr. topo 12846, revendicată, dosar Fond Funciar, cererea nefiind soluționată.

Cu privire la îndeplinirea obligațiilor de plată, conform N.I. nr. 457520/413/31.05.2022, arătăm faptul că S.C. EURONIC IMPEX S.R.L. și-a îndeplinit în totalitate obligațiile financiare, achitând cota din venitul realizat din exploatare în suma egală cu 1 % din cifra de afaceri, conform articolului nr. 6.1 la contractul de asociere în participațiune nr. 48 din 18.05.2022.

Prin act nr. 600110/45/28.06.2022 S.C. EURONIC IMPEX S.R.L. depune clarificările solicitate arătând și invocând aspecte privind suma minim garantată înaintată de către autoritatea locală astfel:

Își exprimă din nou dorința de prelungire a contractului de asociere în participațiune, în parametri exprimați prin adresa 591977/45/23.06.2022 când a avut cunoștință de raportul de evaluare întocmit și revine cu calcule concrete astfel:

$30.628/12=2.552$ euro/lună pentru cele 27 de boxe

$2.552/27=94,52$ euro suma ce ar fi de plată către Primărie lunar pentru fiecare boxă, la care se adaugă TVA rezultând 112,48 euro/lună/boxă, valoare la care se mai adaugă impozite și alte cheltuieli curente de întreținere și administrare.

Arată că, "pentru ca activitatea să se autosustină toate acestea sunt asimilate în prețul final plătit de utilizator. În aceste condiții ar trebui mărit semnificativ quantumul chiriei perceput de la utilizatori, devenind nerealist și nesustenabil, comparând și cu venitul mediu al populației și ținând cont că obiectul asocierii este orientat spre deservirea cetățeanului".

Arată că raportul de evaluare nu îi este opozabil, întrucât nu a fost citat de firma care a întocmit raportul de evaluare pentru a-și exprima și dânsul un punct de vedere cu privire la valoarea și datele cuprinse în acest raport.

Arată că „valoarea de piață a terenului rezultată din raport este exagerată, având în vedere destinația actuală a acestuia”.

Solicită să fie efectuat un nou raport de evaluare, iar la identificarea terenului în vederea efectuării noului raport să fie citat și dânsul, să se încheie un nou contract pe suprafața efectiv ocupată de garaje fiindcă, în opinia dânsului, obiectul contractului de asociere îl reprezintă suprafața de teren ocupată efectiv de acestea.

Față de solicitarea SC EURONIC IMPEX S.R.L. înaintăm ordonatorului principal de credite variantele înaintate de către aceasta:

V1. Stabilirea unei taxe de asociere corelată cu taxele abonamentelor de parcare ale Primăriei printr-o formulă care să fie sustenabilă atât pentru SC Euronic Impex SRL cât și pentru beneficiarii finali (cetățenii).

Această variantă este deja reglementată prin prisma art. 6.1 din contract („...dar nu mai puțin decât echivalentul tarifelor pentru abonamentele de parcare practicate de Consiliul local în baza hotărârilor, pentru locurile de parcare (garaje) de la nivelul solului (partea inferioară a construcției supraetajate”) și se asimilează cu suma minim garantată care la acest moment nu acoperă lipsa folosință stabilită prin Raportul de evaluare, întocmit tocmai pentru a stabili suma minim garantată, nu prin raportarea la tarifele practicate de municipiu pentru garaje ca și politică publică pentru Serviciul public de parcări ci prin contravaloarea folosinței terenului.

~~Sușinerile S.C. EURONIC IMPEX S.R.L. privind valoarea de piață a terenului ca fiind exagerată având în vedere destinația acestuia și respectiv că această activitate, obiectul asocierii, este orientată spre deservirea cetățeanului le apreciem ca nefundamentate, deoarece acesta desfășoară o activitate economică, de închiriere pe de o parte, iar pe de altă parte municipiul este ținut să exploateze în condiții de eficiență și eficacitate patrimoniul propriu.~~

V2. Stabilirea taxei de asociere ca procente din veniturile realizate în urma activității desfășurate în cadrul asocierii, la valori rezonabile de 25-35-40%, comparabile cu redevențele aplicate și în alte domenii de activitate.

Față de această variantă precizăm că în baza datelor existente, raportat la suma achitată de asociat în anul 2021, respectiv 3159 lei/an, la un procent de 40% din veniturile realizate ar rezulta 25.272 Euro/an față de 30.628 Euro/an conform Raportului de evaluare, însă această variantă este doar o probabilitate, nefiind garantată acoperirea sumei calculate.

V3. Utilizarea mai intensă a suprafeței construite, prin adaugarea a încă unui nivel peste construcția existentă, situație corelată cu prelungirea contractului de asociere cu o perioadă proporțională, care să permită amortizarea investiției. Apreciem că această variantă nu poate fi admisă raportat la propunerea de prelungire a asociere pe o perioadă de 1 an.

V4. Diminuarea obiectului contractului de asociere doar asupra suprafeței ocupată de construcții, respectiv 443,1 m.p., pentru care ar rezulta o obligație de plată de 14.077 Euro/an, variantă cu care Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății nu este de acord, raportat la faptul că această propunere nu presupune modificarea obiectului contractului prin restrângere, ci prin

diminuare, cu crearea a două parcele, respectiv într-o situație de nou obiect al contractului și noi condiții care nu se circumscriu unei prelungiri.

V5. Variantă conform contract:

Încetarea contractului de asociere la împlinirea termenului, raportat la faptul că asociatul nu este de acord cu suma propusă pentru continuarea asocierii pentru un an de zile, calculată în baza raportului de evaluare, variantă care se circumscrie prevederilor contractului de asociere, pe care o considerăm aplicabilă.

**DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ**

Ionela-
Iulia
Ardeus

Semnat digital
de Ionela-Iulia
Ardeus
Date: 2022.06.28
13:01:28 +03'00'

**ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN**

Raluca-
Bogdana
Ferezan

Digitally signed
by Raluca-
Bogdana Ferezan
Date: 2022.06.28
12:38:03 +03'00'

Întocmit,

Mihaela Bâlc

BALC MIHAELA-
CRISTINA

Digitally signed by BALC
MIHAELA-CRISTINA
Date: 2022.06.28 12:34:54
+03'00'