

1-25 pag

AVIZAT  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

61/5.12.2022

### HOTĂRÂRE

privind cumpărarea imobilului construcție situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12, de către Municipiul Cluj-Napoca, urmare a exercitării dreptului de preemțiune prin Hotărârea nr. 467/2022

Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind cumpărarea imobilului construcție situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 892513/1/28.11.2022 al primarului Municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 892557/45/30/28.11.2022 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcției juridice, prin care se propune cumpărarea imobilului construcție situat în municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12;

Văzând Hotărârea nr. 467/2022 privind exercitarea dreptului de preemțiune, de către Municipiul Cluj-Napoca, pentru cumpărarea imobilului construcție, situat în municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12;

Luând în considerare Procesul-verbal final de negociere nr 889881/25.11.2022 al Comisiei mixte pentru negocierea prețului de cumpărare, constituită în baza Hotărârii nr. 776/2020 (privind desemnarea unor consilieri locali, membri și membri supleanți, în Comisia mixtă pentru negocierea prețului de cumpărare, ca urmare a exercitării dreptului de preemțiune al Municipiului Cluj-Napoca, a imobilelor monument istoric), care a avut la bază Raportul de evaluare actualizat nr. NCV 5209/23.11.2022, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR S.C. Neoconsult Valuation S.R.L.;

Având în vedere prevederile art. 3 lit. b), art. 4 alin. (4), alin. (7) și alin. (8) din Legea nr. 422/2001 (\*republicată\*) privind protejarea monumentelor istorice, ale art. 553 alin. (1) și (4), art. 557, art. 1650 alin. (1), art. 1666 și art. 1730 alin. (1) Cod civil și ale art. 129, art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129 alin. (1), 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 cumpărarea, de către Municipiul Cluj-Napoca, a imobilului construcție, situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12, identificat cu nr. cad. 258165-C1, cu suprafața construită la sol de 1035 mp., regim de înălțime D+P+7E, înscris în C.F. nr. 258165-C1 Cluj-Napoca, aflat în proprietatea Băncii Comerciale Române S.A. în cota actuală de 1/1 parte, la prețul de 5.870.000 euro, care va fi plătit în lei la cursul BNR din data plății, urmare a exercitării dreptului de preemțiune prin Hotărârea nr. 467/2022.

**Art. 2.** Se aprobă achitarea, de către Municipiul Cluj-Napoca, a cheltuielilor aferente încheierii Contractului de vânzare-cumpărare a imobilului identificat la art. 1.

**Art. 3.** Se aprobă contractul de vânzare-cumpărare, care se constituie în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se mandatează domnul/doamna \_\_\_\_\_, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art. 5. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Economică și Direcția Juridică.

Președinte de ședință,  
Jr. Oláh Emese

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

[DRAFT]

## CONTRACT DE VÂNZARE

Între:

**BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ S.A.**, persoană juridică română, cu sediul social în Calea Plevnei nr. 159, Business Garden Bucharest, Clădirea A, etaj 6, Sector 6, municipiul București, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/90/1991, înregistrată în Registrul Instituțiilor de Credit sub nr. RB – PJR – 40 – 008/1999, societate administrată în sistem dualist, cod unic de înregistrare 361757, reprezentată prin mandatar, [•] și prin [•], **ambii împuterniciți** conform procurii autentificată sub nr. 78 din data de 20.01.2021 la SPN „AUTHENTICA LEGIS”, cu sediul în București, de Notarul Public Bianca-Alina Oprea, în calitate de și denumită în continuare „**VÂNZĂTORUL**”,

**Municipiul Cluj-Napoca**, având sediul în Cluj Napoca, str. Moșilor, nr. 3, C.Î.F. [•], având contul [•] deschis la Trezoreria Cluj Napoca, reprezentat prin [•], în calitate de primar, în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. [•]/[•].2022 privind achiziționarea de către municipiul Cluj Napoca a imobilului situat în municipiul Cluj Napoca, str. George Barițiu, nr. 10-12, prin mandatar [•], cetățean român, cu domiciliul [•], identificat cu [•] seria [•] nr. [•]/[•] eliberată de [•], CNP [•], în baza procurii speciale autentificată sub nr. [•]/[•]. [•]. [•] de notar public [•], cu sediul în mun. Cluj-Napoca și a delegației nr. [•]/[•] emisă de Primăria mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, în calitate de și denumită în continuare, „**CUMPĂRĂTORUL**”,

*având în vedere faptul că Unitatea Administrativ Teritorială MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, în calitate de titular al dreptului de preempțiune conform prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare și-a exprimat opțiunea în sensul exercitării dreptului de preempțiune pentru cumpărarea Imobilul identificat, în continuare, în clauza „Obiectul Contractului”, conform Hotărârii nr. 467/04.07.2022, Hotărârii nr. [•]/[•].2022 și Hotărârii nr. [•]/[•].2022, date de Consiliul Local al municipiului Cluj Napoca*

cu bună credință s-a încheiat prezentul contract de vânzare (denumit, în continuare „**Contractul**”), în următoarele condiții:

## 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1. Prin prezentul Contract, **BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ S.A.**, prin mandatar, vinde către municipiul Cluj Napoca, prin reprezentant legal, **dreptul de proprietate** asupra **imobilului** situat în **municipiul Cluj – Napoca, str. George Barițiu** (denumită anterior str. *Gheorghe Barițiu*), nr. 10-12, județul Cluj și este reprezentat de **Construcția C1 – sediu de bancă**, identificată prin număr cadastral 258165 – C1 (nr. topografic 781/C, 782/C), având o suprafață construită la sol de 1.035 m.p., cu destinația de „construcții administrative și social culturale”, regim de înălțime D+P+7E, intabulată în cartea funciară nr. 258165-C1 a municipiului Cluj-Napoca (nr. CF vechi 136532), în baza Încheierii nr. 72425/23.04.2018 emisă de O.C.P.I. CLUJ – B.C.P.I. CLUJ NAPOCA (denumit, în continuare, ca „**Imobilul**”).

1.2. Imobilul descris mai sus a fost edificat pe terenul intravilan situat la aceeași adresă, în suprafață de 1.694 m.p., categoria de folosință „curți construcții”, proprietatea Statului român – prin U.A.T. Cluj Napoca, identificat prin număr cadastral 258165 (nr. topografic 781, 782), intabulat în cartea funciară nr. 258165 a municipiului Cluj-Napoca (nr. CF vechi 8049), în baza

Încheierii nr. 6296/15.10.1959 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj Napoca (în cele ce urmează denumit, „**Terenul**”).

1.3. Vânzătorul exercită un drept de concesiune asupra Terenului pe care este edificat Imobilul descris mai sus (denumit, în continuare “**Dreptul de Concesiune**”), pe o perioadă de 99 (nouăzecișinouă) de ani, în baza contractului de concesiune nr. 2596/15.03.1994 (respectiv nr. 8577/314/3 din 08.04.1994, conform unei alte mențiuni din contract), încheiat inițial între Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, în calitate de concedent și BCR– Sucursala Cluj, în calitate de concesionar, în baza Hotărârii nr. 271 din data de 15.07.2010 a Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca având ca obiect terenul inițial în suprafață de 1717 m.p. (respectiv, ulterior, în suprafață de 1.694 m.p., urmare a actualizării și recepției documentației tehnice având ca obiect atribuire nr. cadastral și modificare a suprafeței Terenului), astfel cum a fost modificat prin actele adiționale ulterioare, intabulat în baza Încheierii nr. 25740/04.03.2010 precum și în baza Încheierii nr. 72425/23.04.2018, emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj Napoca (denumit, în continuare “**Contractul de Concesiune**”).

1.4. Odată cu transmiterea dreptului de proprietate asupra Imobilului, Contractul de Concesiune va înceta, prin confuziune, iar redevența se va datora de către Vânzător, în calitate de concedent, până la data la care va opera transmiterea dreptului de proprietate asupra Imobilului către Cumpărător.

1.5. De asemenea, odată cu transmiterea dreptului de proprietate asupra Imobilului, Vânzătorul va transmite Cumpărătorului și bunurile mobile care se afla în acesta, bunuri ce vor fi predate Cumpărătorului pe bază de proces-verbal de predare-primire. Bunurile mobile descrise mai sus din cuprinsul procesului verbal sunt incluse în Prețul Imobilului,

## 2. MODUL DE DOBÂNDIRE. ISTORICUL PROPRIETĂȚII

2.1. Vânzătorul, **BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ S.A.**, prin mandatar, declară că a dobândit Imobilul ce face obiectul prezentului Contract, prin fuziune, ca societate absorbantă a societăților absorbite BCR Real Estate Management S.R.L. (fostă Financiara Concept Holding S.R.L.) și Bucharest Financial Plaza S.R.L., conform proiectului de fuziune autentificat sub nr. 1137 din data de 30.09.2016, a hotărârii nr. 2.1. a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Băncii Comerciale Române S.A. autentificată sub nr. 1390 din data de 23.11.2016, a hotărârii nr. 3 autentificată sub nr. 1388 din data de 23.11.2016 a Adunării Generale a Asociaților BCR Real Estate Management S.R.L, a Deciziei Asociatului Unic al Bucharest Financial Plaza S.R.L. nr. 1 din data de 23.11.2016, autentificată sub nr. 1389 din data de 23.11.2016, a protocolului de predare primire autentificat sub nr. 100 din data de 02.02.2017, toate autentificate de Birou Individual Notarial „Authentica”, cu sediul în Mun. București, prin notar public Bianca-Alina Oprea și a încheierii nr. 17 din data de 30.01.2017 pronunțată în dosarul nr. 44243/3/2016 de Tribunalul București, Secția a VI-a Civilă, executorie în temeiul art. 4 alin. 4 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 116/2009 privind instituirea unor măsuri privind activitatea de înregistrare în Registrul Comerțului, hotărâre rămasă definitivă prin respingerea apelului prin decizia civilă nr. 2027 pronunțată de către Curtea de Apel București – Secția a V a Civilă, în data de 22 noiembrie 2017. Societățile absorbite BCR Real Estate Management S.R.L. și Bucharest Financial Plaza S.R.L. au fost radiate de la Registrul Comerțului conform certificatelor de radiere din data de 04.08.2017 emise de Ministerul Justiției - Oficiul Național al Registrului Comerțului - Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, iar pentru societatea absorbantă a fost emis certificatul de înregistrare menționat din data de 04.08.2017 emis

de Ministerul Justiției - Oficiul Național al Registrului Comerțului - Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București.

2.2. Anterior, BCR Real Estate Management S.R.L. (fosta FINANCIARA CONCEPT HOLDING S.R.L.), dobândise Imobilul prin cumpărare, la data de 29.04.2010, de la Banca Comercială Română S.A., conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 169/25.02.2010 de notar public Magdalena Ivănică, astfel cum a fost modificat/completat de Actul adițional autentificat sub nr. 421/29.04.2010, de către același notar public.

2.3. Așa cum reiese din contractul de vânzare-cumpărare menționat mai sus, Banca Comercială Română S.A. dobândise dreptul de proprietate asupra Imobilului, prin construire, fiind edificat în baza Autorizației de construire nr. 16875/540 din data de 14.07.1994, precum și în baza Autorizației de construire nr. 1492/16.10.1997, ambele eliberate de Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca, lucrările fiind recepționate în baza: (i) procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1137/19.11.1997; (ii) procesului verbal de recepție finală nr. 11486/24.05.2000.

2.4. În baza Hotărârii nr. 142/29.03.2018 a Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca privind însușirea documentației cadastrale de înscriere a suprafeței imobilului situat în municipiul Cluj Napoca, str. George Barițiu, nr. 10-12 și conform încheierii nr. 87146/15.05.2018 emisă în cadrul Cărții Funciare nr. 258165 a municipiului Cluj-Napoca a fost notată recepția documentației tehnice având ca obiect atribuire număr cadastral și modificarea suprafeței Terenului de sub A1 de la 1.717 m.p. la 1.694 m.p..

### 3. PREȚUL CONTRACTULUI. MODALITATEA DE PLATĂ

3.1. Prețul de vânzare al Imobilului („Prețul”) este ferm, fiind negociat și stabilit de comun acord de Părți, cunoscând prevederile art. 1660 Cod Civil, la suma de **5.870.000 (cincimilioaneoptșuteșaptezecidemii) EUR**, preț nepurtător de TVA, care se va achita de către Cumpărător, în echivalent în lei, respectiv suma de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) LEI, preț nepurtător de TVA calculată la cursul de schimb valutar comunicat de BNR 1 EURO = 4,\* Lei, valabil astăzi, data autentificării prezentului Contract, în termen de maximum 5 (cinci) zile lucrătoare, calculat începând de astăzi, data autentificării prezentului Contract, prin virament bancar, în contul nr. \_\_\_\_\_ deschis la BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ S.A pe numele Vânzătorului, BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ S.A..

3.2. Vânzătorul, prin mandatar, declară că solicită în mod expres înscrierea în cărțile funciare ale Imobilului a unui drept de ipotecă legală asupra Imobilului, în favoarea sa, pentru plata Prețului datorat, în conformitate cu prevederile art. 1723 și art. 2386 Cod civil. De asemenea, Vânzătorul declară că solicită în mod expres înscrierea în cărțile funciare ale Imobilului a pactului comisoriu, prevăzut mai jos, conform art. 1553 Cod Civil.

3.3. Părțile convin că data plății integrale a Prețului va fi data creditării contului Vânzătorului cu întreg Prețul de vânzare de mai sus, dovada integrală a plății fiind prezumată de ordinul de plată semnat de către Cumpărător și vizat de instituția de credit plătitoare, Cumpărătorul având oricând dreptul să solicite instituției de credit a Vânzătorului o confirmare, în scris, a efectuării plății prin virament, în conformitate cu prevederile art. 1504 alin. 2 din Codul Civil. Obligația de plată a Prețului se consideră îndeplinită la data alimentării contului Vânzătorului cu suma aferentă Prețului de vânzare, în cuantumul și la termenul menționat în cuprinsul prezentului Contract, conform art. 1497 Cod Civil.

3.4. Operațiunea de transfer a dreptului de proprietate asupra Imobilului nu este purtătoare de TVA, potrivit art. 292 alin. 2 litera f) din Codul fiscal român, aprobat prin Legea nr. 227/2015, cu modificările și completările ulterioare.

3.5. În caz de neplată a Prețului cel mai târziu la data de 21.12.2022, prezentul Contract de vânzare se va desființa de drept, fără notificare, fără intervenția instanței judecătorești și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, în baza prezentului pact comisoriu și art. 1553 din Codul Civil, Cumpărătorul fiind de drept în întârziere cu privire la îndeplinirea obligației de plată a Prețului, prin simplul fapt al neexecutării acestei obligații în termenul prevăzut de către Părți în

cuprinsul prezentului Contract. În acest caz, Părțile vor fi repuse de drept în situația anterioară încheierii prezentului Contract. Radierea din cartea funciară aferentă Imobilului a intabulării dreptului de proprietate asupra Imobilul, în favoarea Cumpărătorului, în baza prezentului Contract se va face în baza declarației Vânzătorului în care se constată incidența pactului comisoriu mai sus menționat și se desființează Contractul în temeiul art. 1553 din Codul Civil. În condițiile art. 907 alin. 3 din Codul Civil, în cazul și la îndeplinirea condiției rezolutorii menționate mai sus (respectiv în cazul în care pactul comisoriu devine incident ca urmare a neplății Prețului de către Cumpărător) prezenta clauză se constituie într-o recunoaștere făcută de Cumpărător în sensul unei declarații dată în formă autentică notarială pentru rectificarea cărții funciare în sensul radierii intabulării dreptului de proprietate asupra Imobilului, dobândit de Cumpărător, în baza prezentului Contract de vânzare. Pentru a radia intabularea pe numele Cumpărătorului a dreptului de proprietate asupra Imobilul, din cartea funciară aferentă Imobilului, Vânzătorul îl va notifica pe Cumparator, la adresa sediului indicată în prezentul Contract, ca să se prezinte la sediul notarului public și să facă dovada achitării întregului Preț. În situația în care Cumpărătorul nu se prezintă sau se prezintă și nu face dovada plății întregului Preț aferent Imobilului se va întocmi de catre notarul public o încheiere de certificare din care rezulta ca Cumparatorul nu s-a prezentat sau s-a prezentat si nu a făcut dovada plății întregului Preț și s-au îndeplinit condițiile pactului comisoriu. Încheierea de certificare întocmită de notar va fi comunicată Cumpărătorului împreună cu declarația Vânzătorului din care rezultă că nu a primit întregul Preț și este incident pactul comisoriu. Din momentul comunicării declarației privind incidenta pactului comisoriu aceasta devine irevocabilă și se va radia intabularea dreptului de proprietate al Cumpărătorului asupra Imobilul, din cartea funciară aferentă Imobilului. Comunicarea produce efecte, conform art. 1326 alin. 3 Cod Civil din momentul ajungerii la destinatar, chiar daca acesta nu a luat la cunoștință de ea din motive care nu-i sunt imputabile. Părțile convin la rezoluțiunea Contractului și la rectificarea cărții funciare în sensul radierii intabulării dreptului de proprietate asupra Imobilul, dobândit de către Cumpărător, din cartea funciară aferentă Imobilului, în temeiul prezentului Contract.

3.6. Vânzătorul, prin reprezentanți, se obliga ca, în termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data primirii integrale a Prețului, să dea o declarație autentică în acest sens, în baza căreia se va radia ipoteca legală precum și pactul comisoriu, ale cărei costuri de autentificare și operațiuni de carte funciară le va suporta Vânzătorul.

3.7. Toate costurile și spezele bancare aferente plății Prețului de vânzare sunt în sarcina exclusivă a Cumpărătorului.

#### **4. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR. DECLARAȚII ȘI GARANȚII.**

**A) Drepturile, obligațiile, declarațiile, garanțiile Vânzătorului, asumate prin mandatar:**

4.1. Vânzătorul declară pe proprie răspundere că Imobilul ce face obiectul prezentului Contract, s-a aflat de la data dobândirii și până în prezent în mod legal, în întregime, liber și continuu în proprietatea și posesia sa, având dreptul de a dispune liber și neîngrădit de acesta, nefiind înstrăinat sau promis spre înstrăinare, schimb, partaj sau donație vreunei alte persoane fizice și/sau juridice, din țară sau străinătate și că asupra acestuia nu există vreun drept de preferință, retenție, folosință, închiriere, uz, uzufruct sau vreun drept de creanță ce ar aparține vreunei persoane fizice și/sau juridice.

4.2. Vânzătorul declară că Imobilul se află în circuitul civil, nu a fost scos din circuitul civil prin trecere în proprietatea publică, în temeiul unui act de expropriere sau în alt mod, nu este sechestrat pentru vreo datorie față de stat, este liber de orice sarcini, și nici nu s-a promis de către Vânzător constituirea unor sarcini. De asemenea, Vânzătorul declară că Imobilul nu este afectat de vreo clauză de inalienabilitate legală sau convențională, nu este clasat individual ca monument istoric, dar se află în interiorul ansamblului clasat ca monument istoric: Ansamblul Urban Centrul Istoric al orașului Cluj, cod CJ-II-a-A-07244, conform Listei Monumentelor Istorice aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004, cu modificările ulterioare, și totodată Imobilul se află în zona construită protejată (ZCP\_C2) în conformitate cu Planul Urbanistic

General al municipiului Cluj Napoca, precum și în zona de protecție a mai multor situri arheologice și zonă cu patrimoniu arheologic reperat, conform adresei nr. 610/10.06.2022 și conform adresei nr. 768 din 16.08.2022 emise de Direcția Județeană pentru Cultură Cluj și face obiectul dreptului de preempțiune la cumpărarea Imobilului a Statului Român și autorităților publice competente, acest drept fiind exercitat de municipiul Cluj Napoca, în temeiul art. 4 alin. 4 coroborat cu art. 4 alin. 8 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare (“**Legea 422/2001**”), prin adresa nr. 584037/453/04.07.2022 emisă de Primăria municipiului Cluj Napoca și hotărârea Consiliul Local a municipiului Cluj Napoca nr. 467/04.07.2022, precum și [•] ; de asemenea, Vânzătorul aduce la cunoștința Cumpărătorului adresa de răspuns nr. 635/17.06.2022 emisă de Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Cluj, conform căreia aceștia nu își exercită dreptul de preempțiune la cumpărarea Imobilului, precum și adresa de răspuns nr. 24889/22.06.2022 emisă de Consiliul Județean Cluj Napoca – Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Compartiment Ghișeu Unic, conform căreia aceștia nu își exercită dreptul de preempțiune la cumpărarea Imobilului.

4.3. De asemenea, Vânzătorul declară că Imobilul nu constituie aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, precum și că, din cunoștințele sale, nu face obiectul vreunei cereri, notificări, revendicări în temeiul legilor fondului funciar, cu privire la dreptul de proprietate asupra Imobilului sau al vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești formulat/introdus în temeiul Legii nr. 10/2001, așa cum a fost modificată și completată ulterior sau în temeiul vreunui alt act normativ sau al unei acțiuni judecătorești de drept comun, conform adresei de răspuns nr. 63651/304.1/07.02.2022 și adresei de răspuns nr. 563504, 563514/304.1/20.06.2022 emise de Primăria municipiului Cluj Napoca – Serviciul Revendicări, fond funciar și registrul agricol – Compartiment revendicări, precum și adresei de răspuns nr. 6828/15.06.2022 emisă de Instituția Prefectului județului Cluj. Totodată declară că, din cunoștințele sale, Imobilul nu este încadrat pe lista imobilelor expertizate tehnic și încadrate în clasa I de risc seismic.

4.4. De asemenea, declară că nu există niciun fel de creanțe bugetare scadente cu privire la Imobil la data autentificării prezentului Contract, așa cum rezultă din **Certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. [•]/[•]2022 eliberat de [•]**, este liber de orice sarcini, ipotecă, privilegii, servituți, astfel cum rezultă din **Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. [•]/[•], eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj Napoca – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj Napoca**, cu excepția înscrierii Dreptului de Concesiune, în favoarea Vânzătorului, Imobilul aflându-se în mod legal, în întregime, liber și continuu în proprietatea și posesia sa de la data dobândirii și până în prezent, sens în care Vânzătorul înțelege să garanteze Cumpărătorul pentru evicțiune în condițiile prezentului Contract exclusiv în temeiul art. 1.699 din Codul Civil, respectiv pentru evicțiunea rezultată din faptul personal al Vânzătorului și/sau cea rezultată din cauze cunoscute la momentul vânzării și care nu au fost aduse la cunoștința Cumpărătorului, răspunderea Vânzătorului putând fi angajată numai în limitele Prețului plătit de către Cumpărător în temeiul prezentului Contract. Pentru evitarea oricăror interpretări, Cumpărătorul înțelege că în caz de evicțiune, Vânzătorul nu va fi răspunzător față de Cumpărător pentru obligațiile de plată stabilite în art. 1.701 alin. 3, art. 1.702 alin. 1 lit a) – d), art. 1.702 alin. 2 și art. 1.702 alin. 3 Cod Civil. De asemenea, Vânzătorul îl va garanta pe Cumpărător exclusiv în privința viciilor ascunse ale Imobilului pe care Vânzătorul le-a cunoscut ori trebuia să le cunoască la data încheierii Contractului, în formă autentică, conform art. 1708 alin. 2 C.Civil, însă în toate cazurile răspunderea Vânzătorului pentru vicii va putea fi angajată numai în limitele Prețului plătit de către Cumpărător, conform prezentului Contract. Prezenta clauză de limitare a răspunderii Vânzătorului pentru evicțiune și vicii ascunse este o clauză neuzuală, în sensul art. 1203 Cod Civil, pe care Cumpărătorul declară că o înțelege și o acceptă în mod expres.

4.5. Vânzătorul declară și informează Cumpărătorul asupra faptului că imobilul a fost edificat în baza Autorizației de construire nr. 16875/540 din data de 14.07.1994 și a Autorizației de construire nr. 1492 din 16.10.1997 și recepționată în baza Procesului verbal de recepție nr.

1137 din 19.11.1997 și a Procesului verbal de recepție finală nr. 11486 din 24.05.2000 și înscrisă în C.F. nr. 258165-C1 Cluj-Napoca.

4.6. Vanzătorul declară că se obliga să remita Cumpărătorului, integral, la data transferului dreptului de proprietate asupra Imobilului, actele de proprietate, în copie și/sau original cu privire la Imobil, în baza unui proces verbal de predare primire ce va fi încheiat ulterior între Părți și care exonerează Vanzătorul de toate obligațiile cu privire sau în legătură cu predarea documentelor de proprietate ale Imobilului și consimte la intabularea în cartea funciară aferentă Imobilului, în favoarea Cumpărătorului a dreptului de proprietate asupra Imobilului, în temeiul prezentului Contract. Prin excepție, predarea cărții tehnice a construcției aferentă Imobilului se va realiza de Vanzător cel mai târziu la data de 31 ianuarie 2023.

4.7. Vanzătorul se obligă ca în termen de 30 (treizeci) de zile de la data transferului dreptului de proprietate asupra Imobilului, conform prezentului Contract, să depună declarația fiscală solicitată pentru radierea dreptului său de proprietate din evidențele fiscale ale Direcției Taxe și Impozite Locale competente, în conformitate cu prevederile Codului fiscal.

4.8. Vanzătorul va achita orice debite către furnizorii de utilități aferente Imobilului, până la data predării Imobilului către Cumpărător, iar în cazul în care vor exista restanțe către furnizorii de utilități, anterior datei predării Imobilului, Vanzătorul se obligă să preia și să achite integral contravaloarea acestora către furnizorii de utilități.

4.9. Vanzătorul declară pe proprie răspundere, sub sancțiunea Codului penal cu privire la falsul în declarații și înșelăciunea în convenții următoarele:

- a) Este înființată și își desfășoară activitatea în conformitate cu legile în vigoare și are capacitatea juridică deplină de a se obliga prin prezentul Contract, a obținut toate aprobările necesare perfectării valabile a prezentului Contract, iar persoanele care semnează prezentul Contract de vânzare au deplina capacitate și autoritate să o reprezinte în mod legal și valabil;
- b) După cunoștința sa, nu au fost inițiate proceduri judiciare, extrajudiciare sau administrative, împotriva sa, și, după cunoștința sa, nici nu este amenințată cu începerea unor astfel de proceduri care ar fi de natură a influența negativ în mod semnificativ afacerile sale, situația sa financiară sau juridică;
- c) După cunoștința sa, nu s-a înaintat nicio cerere, nu s-a adoptat nicio hotărâre și nu s-a declanșat nicio procedură de insolvență, faliment sau reorganizare judiciară, nu s-a emis nicio notificare prin care să fie convocată o adunare generală cu scopul adoptării unei astfel de hotărâri sau unei hotărâri privind schimbarea sau încetarea activității acesteia;
- d) Nu este insolubilă, este capabilă să își plătească datoriile la scadență și nu a început rescadențarea vreunei datorii și nici nu este în negocieri cu creditorii în acest sens;
- e) Nu înregistrează datorii scadente și neachitate, față de terțe părți, persoane fizice sau juridice, care să împiedice vânzarea Imobilului ce face obiectul prezentului Contract de vânzare;
- f) Semnarea prezentului Contract de vânzare nu încalcă sau nu intră în conflict cu dispozițiile legale sau statutare sau cu obligații asumate prin acte încheiate cu terții.

**B) Drepturile, obligațiile, declarațiile, garanțiile Cumpărătorului, asumate prin reprezentant:**

4.10. Municipiul Cluj Napoca, prin reprezentant, cumpără de la **BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ S.A.**, prin mandatar, Imobilul descris mai sus, în condițiile și la Prețul stipulate în prezentul Contract, cu al cărui conținut se declară întru totul de acord.

4.11. Cumpărătorul se obligă să plătească integral Prețul prevăzut la art. 3 de mai sus, în condițiile și la termenele stabilite potrivit prezentului Contract și declară că Vanzătorul și-a îndeplinit toate obligațiile izvorate din Contractul de Concesiune și documentele auxiliare acestuia, aflate în sarcina Vanzătorului.

4.12. Cumpărătorul declară că a luat la cunoștință, a fost informat de Vanzător și consideră a fi satisfăcătoare situația cadastrală, tehnică, juridică și de fapt a Imobilului, a stării fațadei



Imobilului ce face obiectul prezentului Contract, a luat la cunoștință de faptul că Imobilul este liber de orice sarcini, privilegii, servituți, precum și de faptul că în prezent, din cunoștințele Vânzătorului, nu face obiectul vreunei cereri, notificări, revendicări, litigiu judecătoresc cu privire la dreptul de proprietate, astfel cum rezultă și din **Extrasul de Carte funciară pentru autentificare nr. [●]/[●].[●].2022, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj Napoca – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj Napoca**, precum și conform adresei de răspuns nr. 63651/304.1/07.02.2022 și adresei de răspuns nr. 563504, 563514/304.1/20.06.2022 emise de Primăria municipiului Cluj Napoca – Serviciul Revendicări, fond funciar și registrul agricol – Compartiment revendicări, precum și adresei de răspuns nr. 6828/15.06.2022 emisă de Instituția Prefectului județului Cluj și înțelege să dobândească proprietatea asupra Imobilului, în aceste condiții.

**4.13.** Cumpărătorul declară că a luat la cunoștință și este de acord cu faptul că Vânzătorul îl va garanta pentru evicțiune exclusiv pentru situațiile menționate în cuprinsul art. 1.699 C. Civ, respectiv pentru evicțiunea cauzată ca urmare a unui fapt personal al Vânzătorului, respectiv pentru cea provenită din cauze pe care, acesta cunoscându-le în momentul vânzării, le-a ascuns Cumpărătorului și numai în limita Prețului plătit de către acesta din urmă în schimbul dreptului de proprietate asupra Imobilului, în caz de evicțiune Vânzătorul nefiind răspunzător față de Cumpărător pentru obligațiile de plată stabilite în art. 1.701 alin (3) C. Civ, art. 1.702 alin. (1) lit. a) – d) C. Civ, art. 1.702 alin. (2) și (3) din C. Civ. De asemenea, Vânzătorul îl va garanta pe Cumpărător exclusiv în privința viciilor ascunse ale Imobilului pe care Vânzătorul le-a cunoscut ori trebuia să le cunoască la data încheierii Contractului, în formă autentică, conform art. 1708 alin. 2 C.Civil, însă în toate cazurile răspunderea Vânzătorului va putea fi angajată numai în limitele Prețului plătit de către Cumpărător. Prezenta clauză de limitare a răspunderii pentru evicțiune și vicii ascunse este o clauză neuzuală, în sensul art. 1203 Cod Civil, pe care Cumpărătorul declară că o înțelege și o acceptă în mod expres.

**4.14.** Cumpărătorul declară că a luat la cunoștință de toate documentele și informațiile solicitate Vânzătorului, de titlurile de proprietate ale acestuia care îi atestă calitatea de proprietar al Imobilului, de întregul istoric al dreptului de proprietate, de transferurile succesive ale dreptului de proprietate asupra Imobilului, a luat la cunoștință de regimul tehnic și de construcție aferent Imobilului și consimte la intabularea dreptului de proprietate asupra Imobilului, în favoarea sa, în termenii și condițiile menționate în cuprinsul prezentului Contract.

**4.15.** Cumpărătorul declară că este de acord să primească de la Vânzător, actele de proprietate ale Imobilului, în baza unui proces verbal de predare primire care urmează să fie încheiat de către Părți, la data la care va opera transmiterea dreptului de proprietate asupra Imobilului și este de acord ca dreptul de proprietate asupra Imobilului să fie intabulat, în favoarea Cumpărătorului, în cărțile funciare aferente Imobilului, în termenii și condițiile menționate în cuprinsul prezentului Contract. Cumpărătorul a luat la cunoștință și acceptă ca predarea cărții tehnice a construcției aferente Imobilului se va realiza de Vânzător cel mai târziu la data de 31 ianuarie 2023.

**4.16.** Cumpărătorul declară că este deținătorul legal al fondurilor pe care le-a utilizat pentru plata Prețului Imobilului și aceste fonduri nu provin din activități ilicite prevăzute de Legea nr. 129/2019 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, cu modificările și completările ulterioare sau din alte activități interzise de legile române.

**4.17.** Cumpărătorul declară că a luat la cunoștință de faptul că Imobilul nu este clasat individual ca monument istoric, dar se află în interiorul ansamblului clasat ca monument istoric: Ansamblul Urban Centrul Istoric al orașului Cluj, cod CJ-II-a-A-07244, conform Listei Monumentelor Istorice aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004, cu modificările ulterioare, și totodată Imobilul se află în zona construită protejată (ZCP\_C2) în conformitate cu Planul Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, precum și în zona de protecție a mai multor situri arheologice și zonă cu patrimoniu arheologic reperat, conform adresei nr. 610/10.06.2022, adresei de răspuns nr. 635/17.06.2022 și conform adresei nr. 768 din 16.08.2022 emise de Direcția Județeană pentru Cultură Cluj astfel că, în calitate de proprietar al Imobilului îi revin obligațiile prevăzute la art. 4, art. 5, art. 6 alin. 1, art. 23 alin. 1, art. 24 alin. 1,

art. 36 din Legea nr. 422/2001, inclusiv întreținerea, conservarea și consolidarea Imobilului, precum și obligația ca în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data dobândirii dreptului de proprietate asupra Imobilului să înștiințeze, în scris Direcția Județeană pentru Cultură Cluj despre schimbarea proprietarului transmițând o copie a actelor și descărcând Vânzătorul de această obligație. De asemenea a luat la cunoștință că orice intervenție asupra Imobilului, inclusiv schimbarea de destinație se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Direcția Județeană pentru Cultură Cluj Napoca sau Ministerul Culturii, conform prevederilor art. 23 și art. 26 din Legea 422/2001, precum și obligația de a respecta prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările ulterioare și ale Legii nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată, cu modificările ulterioare, și înțelege să cumpere Imobilul în aceste condiții.

**4.18.** Cumpărătorul declară că a luat la cunoștință de faptul că Vânzătorul declară și informează Cumpărătorul asupra faptului că imobilul a fost edificat în baza Autorizației de construire nr. 16875/540 din data de 14.07.1994 și a Autorizației de construire nr. 1492 din 16.10.1997 și recepționată în baza Procesului verbal de recepție nr. 1137 din 19.11.1997 și a Procesului verbal de recepție finală nr. 11486 din 24.05.2000 și înscrisă în C.F. nr. 258165-C1 Cluj-Napoca.

**4.19.** Cumpărătorul declară că încheierea și executarea acestui Contract nu constituie o încălcare sau caz de neîndeplinire a obligațiilor asumate prin orice Contract sau alt instrument la care Cumpărătorul este parte sau prin care Cumpărătorul este obligat sau afectat și nu încalcă în orice alt mod drepturile niciunei terțe părți, iar acest Contract creează obligații valide, legale și angajante din punct de vedere juridic potrivit prevederilor acestuia.

**4.20.** Cumpărătorul se obligă ca în termen de 30 (treizeci) zile de la data transferului dreptului de proprietate asupra Imobilului, să înregistreze Imobilul pe numele său în evidențele fiscale ale Direcției Taxe și Impozite Locale competente, în conformitate cu prevederile Codului fiscal. Pentru claritate, începând cu data transferului dreptului de proprietate asupra Imobilului, toate obligațiile fiscale în legătură cu Imobilul trec în sarcina Cumpărătorului.

**4.21.** Cumpărătorul declară că plata onorariului notarului public pentru redactarea și autentificarea prezentului Contract, precum și taxele de publicitate imobiliară aferente intabulării dreptului de proprietate asupra Imobilului, pe numele noului proprietar, revin în sarcina sa.

**4.22.** Cumpărătorul declară că a verificat starea de fapt a Imobilului, potrivit prevederilor art. 1690 Codul civil, cu asistenta de specialitate, îl găsește potrivit scopului pentru care înțelege să dobândească proprietatea asupra acestuia, are cunoștință deplină de starea de drept, cadastrală și tehnică a Imobilului, incluzând dar fără a se limita la amplasament, situația cadastrală, a avizelor și autorizațiilor, starea fațadei, nu a identificat vicii aparente care să poată fi imputate Vânzătorului, potrivit prevederilor art. 1690 Cod civil și înțelege să cumpere Imobilul în aceste condiții.

**4.23.** Cumpărătorul are obligația ca după data predării Imobilului, să depună toate demersurile și formalitățile necesare în vederea preluării sau încheierii contractelor de furnizare a utilităților privind Imobilul, precum și să suporte începând cu data predării Imobilului toate costurile privind furnizarea utilităților în cadrul Imobilului. Pentru claritate, începând cu data predării Imobilului, Cumpărătorul va fi singurul responsabil pentru plata cheltuielilor privind sau asociate utilităților (incluzând, dar fără a se limita la taxe de racordare, costurile de operare etc.) privind Imobilul.

**4.24.** Cumpărătorul declară pe proprie răspundere, sub sancțiunea Codului penal cu privire la falsul în declarații și înșelăciunea în convenții următoarele:

a) are capacitatea juridică deplină de a se obliga prin prezentul Contract, a obținut toate aprobările necesare perfectării valabile a prezentului Contract, iar persoana care semnează prezentul Contract are deplina capacitate și autoritate să o reprezinte în mod legal și valabil;

b) După cunoștința sa, nu au fost inițiate proceduri judiciare, extrajudiciare sau administrative, împotriva sa, și, după cunoștința sa, nici nu este amenințată cu începerea unor

astfel de proceduri care ar fi de natură a influența negativ în mod semnificativ situația sa financiară sau juridică;

c) Nu înregistrează datorii scadente și neachitate, față de terțe părți, persoane fizice sau juridice, care să împiedice cumpărarea Imobilului ce face obiectul prezentului Contract de vânzare;

d) Semnarea prezentului Contract de vânzare nu încalcă sau nu intră în conflict cu dispozițiile legale sau statutare sau cu obligații asumate prin acte încheiate cu terții.

### **C) Declarații comune, asumate prin mandatar și prin reprezentant:**

**4.25.** Noi, Părțile, am luat la cunoștință de dispozițiile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, așa cum a fost modificată și completată. Părțile, prin mandatar și în nume propriu, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații și cele cu privire la evaziunea fiscală, că prețul declarat și menționat în prezentul act este cel real. Părțile declară că au luat la cunoștință de prevederile Legii 70/2015 privind întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată.

**4.26.** Părțile declară că nu se află în niciuna dintre situațiile de incompatibilitate, respectiv incapacitate, prevăzute de Codul civil.

**4.27.** Părțile declară că li s-au pus în vedere de către notarul public prevederile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare. Vânzătorul a pus la dispoziția Cumpărătorului certificatul de performanță energetică al Imobilului înregistrat în registrul auditorului sub nr. [●]/[●].[●].[●], având număr certificat de atestare [●], certificat întocmit de auditor energetic [●], conform căruia Imobilul este clasat în clasa energetică [●], în conformitate cu prevederile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, iar Cumpărătorul a primit de la Vânzător certificatul de performanță energetică al clădirii și a luat la cunoștință despre conținutul acestuia.

## **5. TRANSMITEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ȘI PREDAREA IMOBILULUI**

**5.1.** Părțile convin ca transmisiunea proprietății asupra Imobilului se va face azi, data semnării prezentului Contract, în formă autentică.

**5.2.** Imobilul se va preda Cumpărătorului de către Vânzător în termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la data efectuării plății către Vânzător, pe bază de proces verbal de predare-primire încheiat între Părți.

**5.3.** Începând cu data predării Imobilului, toate riscurile trec în sarcina Cumpărătorului, până la aceasta data riscul Contractului fiind în sarcina Vânzătorului, prin raportare la prevederile art. 1274 din Codul Civil. coroborat cu art. 1755 Cod Civil.

## **6. LEGEA APLICABILĂ ȘI LITIGII**

**6.1.** Prezentul Contract va fi în întregime guvernat și interpretat potrivit legii române.

**6.2.** Orice diferend apărut în legătură cu interpretarea și/sau executarea prezentului contract de vânzare se va soluționa, în măsura posibilului, pe cale amiabilă.

**6.3.** În cazul în care în termen de 30 (treizeci) de zile de la ivirea diferendului nu se va putea ajunge la o soluție amiabilă, partea interesată se va putea adresa instanței de judecată competente.

## **7. DISPOZIȚII FINALE**

**7.1.** În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului Contract de vânzare sunt sau devin nule sau inaplicabile, sau în cazul în care prezentul Contract se dovedește a fi incomplet, valabilitatea celorlalte prevederi din prezentul Contract de vânzare nu va fi afectată în consecință. În acest caz, prevederea nulă sau inaplicabilă va fi înlocuită sau completată de o prevedere valabilă și aplicabilă care are un efect juridic/economic similar celui al prevederii nule sau

inaplicabile sau care servește în cea mai mare măsură posibilă scopului prezentului Contract de vânzare.

**7.2.** Prezentul înscris constituie titlu executoriu în conformitate cu prevederile art. 101 din Legea nr. 36/1995, cu modificările și completările ulterioare.

**7.3.** Neexercitarea sau neexecutarea de către oricare dintre Părți a oricărui drept care le revine în baza prezentului Contract de vânzare nu va fi considerată drept o renunțare la respectivul drept și nu va opera astfel încât să împiedice exercitarea sau executarea dreptului respectiv la orice dată sau date ulterioare.

**7.4.** În scopul stabilirii onorariului notarial și a taxei de publicitate imobiliară aferentă intabulării dreptului de proprietate pe numele noului proprietar s-a luat în calcul Prețul vânzării în sumă de **5.870.000 (cincimilioaneopt suteșaptezecidemii)**, nepurtător de TVA, echivalentul sumei de [•] lei ([•]) calculat la cursul BNR valabil astăzi, data semnării prezentului Contract, de 4, [•] lei/1 Euro.

**7.5.** Notarul public instrumentator va îndeplini formalitățile de publicitate imobiliară privind înscrierea în Cartea Funciară a prezentului Contract de vânzare în condițiile prevăzute de Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare și cu respectarea condițiilor și termenelor stabilite prin Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară, și prin Protocoalele de colaborare încheiate între Ministerul Administrației și Internelor – Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România.

**7.6.** Părțile contractante, declară că înainte de semnarea actului, au citit personal cuprinsul acestuia, declară că le-au fost explicate pe înțelesul lor, de către notarul public ce instrumentează prezentul act, toate noțiunile juridice din cuprinsul prezentului act și că acesta reprezintă voința lor, și înlocuiește orice acorduri, înțelegeri, negocieri sau discuții anterioare, verbale sau scrise, cu privire la aspectele prevăzute în prezentul contract, clauzele acestuia fiind negociate și acceptate în mod expres de către ei și stăruie la autentificare întrucât exprimă voința lor, îl semnează în forma în care acesta a fost redactat și stăruie la autentificarea prezentului Contract de vânzare, drept pentru care semnează mai jos.

**7.7.** Pentru scopurile acestui Contract de vânzare, Părțile convin că o notificare trimisă de una dintre Părți celeilalte va fi considerată ca valabilă dacă este transmisă la adresele menționate la începutul prezentului Contract de vânzare prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, sub rezerva păstrării și prezentării confirmării de primire.

**7.8.** Părțile înțeleg și acceptă că nu pot invoca impreviziunea și solicita unei instanțe de judecată adaptarea acestui Contract de vânzare ca urmare a survenirii unor schimbări excepționale sau neprevăzute ale împrejurărilor care au stat la baza încheierii contractului, independente de voința Părților și indiferent de sursa acestora, care fac ca executarea obligațiilor în conformitate cu acest contract să devină mai împovăritoare inclusiv din cauza creșterii costurilor executării acestora. În considerarea celor indicate anterior și în sensul art. 1.271 alin. (3) lit. c) din Codul Civil, Partile sunt de acord sa isi asume riscul cu privire la apariția unor astfel de împrejurări, fiind ținute sa isi îndeplinească obligațiile asumate prin acest contract independent de astfel de schimbări excepționale a împrejurărilor care au stat la baza încheierii contractului.

**7.9.** Părțile declară că acest Contract conține întreaga înțelegere dintre ei în legătură cu condițiile vânzării Imobilului ce face obiectul prezentului Contract și înlătură orice înțelegere, scrisă sau orală anterioară, în legătură cu vânzarea acestui Imobil. Părțile declară, de asemenea, că nu au lăsat în afara prezentului Contract de vânzare nici un element al înțelegerii ce reprezintă obiectul acestui Contract de vânzare, în vederea unei determinări ulterioare de către un terț sau de către o instanță de judecată.

**7.10.** Părțile sunt de acord cu termenii și condițiile prezentului Contract, consideră limitările și obligațiile create prin acesta ca fiind legal și rezonabil asumate și se angajează să-l execute cu bună credință.

**7.11.** În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului pentru protecția persoanelor fizice cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și a Legii nr. 190 din 2018 privind măsuri de

punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679, noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.

7.12. În măsura în care fiecare Parte contractanta își dezvăluie datele cu caracter personal, respectiv le dezvăluie pe cele ale angajaților, colaboratorilor ori altor persoane fizice similare către cealaltă parte în scopul încheierii și executării Contractului, Părțile se consideră informate prin prezentul, respectiv se obligă să informeze persoanele vizate menționate cu privire la prelucrarea datelor lor cu caracter personal. Părțile se vor asigura că această dezvăluire se va face conform oricăror cerințe legale aplicabile, inclusiv cele privind informarea persoanelor vizate, dacă e cazul, astfel încât fiecare parte să poată prelucra datele cu caracter personal pentru scopurile prevăzute mai sus fără să mai îndeplinească vreo formalitate. Fiecare Parte va respecta instrucțiunile ce pot fi trimise periodic de către cealaltă parte în scris, în format electronic sau pe hartie, cu privire la informațiile ce trebuie furnizate respectivelor persoane vizate în scopul îndeplinirii prevederilor prezentei clauze.

Redactat și editat de Biroul Individual Notarial [•], din [•], într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 6 (șase) duplicate, din care 1 (unul) va rămâne în arhiva biroului notarial, 1 (unul) în vederea îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară privind înscrierea în Cartea Funciară și câte 2 (două) pentru fiecare din Părți.

VÂNZĂTOR,  
BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ S.A.  
prin mandatar,  
[•]

CUMPĂRĂTOR,  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
prin reprezentant,  
[•]

ANEXA LA HOTĂRĂREA NR \_\_\_\_\_  
ARE UN NR DE 11 PAGINI



**REFERAT DE APROBARE**

**a proiectului de hotărâre privind cumpărarea imobilului construcție situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12, de către Municipiul Cluj-Napoca, urmare a exercitării dreptului de preempțiune prin Hotărârea nr. 467/2022**

*Imobilul construcție* situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12, identificat cu nr. cad. 258165-C1, cu suprafața construită la sol de 1035 mp, regim de înălțime D+P+7E, înscris în CF nr. 258165-C1, se găsește în proprietatea în proprietatea Băncii Comerciale Române S.A. în cotă actuală de 1/1 parte.

Această construcție a fost edificată pe terenul înscris în C.F. nr. 258165 Cluj-Napoca (C.F. vechi nr. 8049, nr. topografic vechi 781, 782), nr. cadastral 258165, având suprafața de 1694 mp, asupra căruia este înscris dreptul de concesiune în favoarea Băncii Comerciale Române S.A..

Conform adresei nr. 635/17.06.2022 a Ministerului Culturii, imobilul din strada George Barițiu nr. 10-12 din Municipiul Cluj-Napoca este clasat ca și monument istoric/sit arheologic, având cod monument CJ-II-a-A-07244, Ansamblul urban "Centrul istoric al orașului Cluj", conform Listei monumentelor istorice aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 cu modificările ulterioare.

Prin cererea înregistrată cu nr. 584037/20.06.2022, Banca Comercială Română S.A., instituție de credit, persoană juridică română, înaintează intenția de a înstrăina imobilul – construcție situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12, înscris în C.F. nr. 258165-C1 Cluj-Napoca, la prețul de 6.500.000 euro și solicită Municipiului Cluj-Napoca să îi comunice dacă își exercită dreptul de preempțiune potrivit prevederilor Legii nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice.

Consiliul local întrunit în ședință, în data de 4 iulie 2022, prin HCL nr. 467 a aprobat exercitarea dreptului de preempțiune de către Municipiul Cluj-Napoca pentru cumpărarea imobilului construcție situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12.

Exercitarea dreptului de preempțiune a fost determinată de aspectele organizatorice și funcționale existente la nivelul executivului prin prisma deficitului de spații, ca urmare a implementării unor proiecte ample de investiții pe de o parte, iar pe de altă parte raportat la necesitatea asigurării continuității serviciilor publice și a respectării standardelor de sănătate și securitate în muncă

Consiliul local a hotărât exercitarea dreptului de preempțiune în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 (\*republicată\*), pentru achiziționarea imobilului situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12, înscris în C.F. nr. 258165-C1 Cluj-Napoca, aflat în proprietatea în proprietatea Băncii Comerciale Române S.A. în cotă actuală de 1/1 parte .

Conform doctrinei în materia preempțiunilor cu privire la interpretarea prevederilor Legii nr. 422/2001 (\*republicată\*) privind protejarea monumentelor istorice, se arată că valoarea de achiziționare a monumentului istoric, în vederea protejării interesului public și a bunei gestionări a bugetelor, se negociază cu vânzătorul și, pe cale de consecință, indiferent de prețul cerut de proprietar, cumpărătorul are posibilitatea/obligația să negocieze cu vânzătorul prețul imobilului ce constituie monument istoric.

Negocierea de către instituțiile ce exercită dreptul de preempțiune este mai degrabă o obligație ce ține de cheltuiala cumpătată a banului public. În situația în care, în urma negocierii, instituția publică nu poate obține prețul dorit, aceasta poate, fie să renunțe la cumpărarea imobilului ce constituie monumentul istoric, fie să accepte oferta proprietarului, urmând ca, în situația în care proprietarul vinde unui terț la un preț mai mic decât cel oferit statului, acesta să solicite nulitatea contractului de vânzare – cumpărare încheiat între proprietar și terț, pe motiv de nerespectare a dreptului de preempțiune.

Comisia mixtă pentru negociere mandatată prin Hotărârea nr. 776/2020 privind desemnarea

unor consilier locali, membri și membri supleanți în Comisia mixtă pentru negocierea prețului de cumpărare, ca urmare a exercitării dreptului de preemțiune al Municipiului Cluj-Napoca, a imobilelor monument istoric prețului de cumpărare, și-a început lucrările în cadrul ședinței din data de 23.08.2022, în care a decis ca pentru uzul intern al comisiei și pentru o raportare corectă în cadrul negocierilor să fie solicitat un raport de evaluare întocmit de un evaluator independent autorizat ANEVAR și a început negocierea în ședința din data de 18.10.2022 continuând negocierile în 24.10.2022, 25.10.2022, 16.11.2022 și 21.11.2022. Negocierea a fost finalizată în data de 25.11.2022, de comun acord cu vânzătorul imobilului și a avizat:

- prețul de cumpărare la suma de 5.870.000 euro, plătit în lei la cursul BNR din ziua plății;

- predarea-primirea imobilului pe baza unui Proces-verbal de predare-primire încheiat între vânzător și cumpărător, în termen de 3 zile lucrătoare de la data achitării pretului de către cumpărător.

- plata se va efectua în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare

- achitarea de către municipiu a cheltuielilor aferente încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Comisia a decis înaintarea spre dezbateră/ aprobarea Consiliului local a cumpărării imobilului pentru suma de 5.870.000 euro, reprezentând rezultatul final al negocierilor privind cumpărarea imobilului construcție situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12.

Având în vedere cele expuse,

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind cumpărarea, de către Municipiul Cluj-Napoca, a imobilului situat în strada George Barițiu nr. 10-12, înscris în C.F. nr. 258165-C1 Cluj-Napoca, la prețul de 5.870.000 euro, plătit în lei la cursul BNR din ziua plății, aprobarea achitării de către Municipiul Cluj-Napoca a cheltuielilor aferente încheierii contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, aprobarea contractului de vânzare-cumpărare și mandatarea unui membru al Consiliului local pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

**PRIMAR,  
EMIL BOC**



### RAPORT DE SPECIALITATE

a proiectului de hotărâre privind cumpărarea imobilului construcție situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12, de către Municipiul Cluj-Napoca, urmare a exercitării dreptului de preempțiune prin Hotărârea nr. 467/2022

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 892513 din data de 28.11.2022, al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Prin prezentul proiect de hotărâre se supune dezbaterii deliberativului local propunerea de cumpărare a imobilului construcție situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12, identificat cu nr. cad. 258165-C1, cu suprafața construită la sol de 1035 mp, regim de înălțime D+P+7E, înscris în CF nr. 258165-C1, aflat în proprietatea Băncii Comerciale Române S.A. în cotă actuală de 1/1 parte, la prețul de 5.870.000 euro.

Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția juridică, prezintă următoarele:

Prin cererea înregistrată cu nr. 584037/20.06.2022, Banca Comercială Română S.A., instituție de credit, persoană juridică română, având cod unic de înregistrare RO 361757, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/90/1991 înregistrată la Registrul Instituțiilor de credit sub nr. RB-PJR-40-008/1999, societate comercială pe acțiuni administrată în sistem dualist, în calitate de proprietar al imobilului construcție, înaintează intenția de a înstrăina imobilul – construcție situat în municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12, înscris în C.F. nr. 258165-C1 Cluj-Napoca, la prețul de 6.500.000 euro și solicită Municipiului Cluj-Napoca să îi comunice dacă își exercită dreptul de preempțiune potrivit prevederilor Legii nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice.

Imobilul construcție situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12, identificat cu nr. cad. 258165-C1, cu suprafața construită la sol de 1035 mp, clădire cu regim de înălțime D+P+7E, structură din beton armat, ziduri de cărămidă și b.c.a, înscrisă în CF nr. 258165-C1 Cluj-Napoca în proprietatea Băncii Comerciale Române S.A., în cotă de 1/1, care constituie Sediul Băncii Comerciale Române, este compusă din:

- *demisol* – 11 încăperi, spațiu ALA, 2 grupuri sanitare, 2 holuri, 1 coridor, casa scării, lift;
- *parter* – 13 încăperi, sală casierie, 13 ghișee casierie, 2 grupuri sanitare, 2 holuri, 1 coridor, 3 lifturi, 2 case de scară, spațiu grup răcire, 2 garaje, copertină;
- *etaj I* – 14 încăperi, sală operațiuni, 2 holuri, 2 grupuri sanitare, 3 lifturi, 2 case de scară, 3 balcoane;
- *etaj II* – 12 încăperi, sală operațiuni, 2 grupuri sanitare, 2 casă de scară, 3 lifturi, 3 balcoane;
- *etaj III* – 10 încăperi, sală operațiuni, 2 grupuri sanitare, 2 holuri, 2 case de scară, 3 lifturi, 3 balcoane;
- *etaj IV* – 20 încăperi, 2 grupuri sanitare, 2 holuri, 2 case de scară, 2 lifturi, 5 balcoane;
- *etaj V* – 16 încăperi, 2 grupuri sanitare, 2 holuri, 2 case de scară, 3 lifturi, 5 balcoane;
- *etaj VI* – 12 încăperi, 2 grupuri sanitare, 2 holuri, 3 băi, 3 terase, 2 balcoane, 1 cupolă;
- *etaj VII* – 14 încăperi, 3 băi, 1 grup sanitar, 1 terasă, 2 holuri, 2 case de scară, 4 cupole.

În altă ordine de idei, arătăm faptul că această construcție este edificată pe terenul înscris în C.F. nr. 258165 Cluj-Napoca (C.F. vechi nr. 8049, nr. topografic vechi 781, 782), nr. cadastral 258165, având suprafața de 1694 mp, asupra căruia este înscris dreptul de concesiune în favoarea Băncii Comerciale Române S.A..



Cu privire la terenul concesionat arătăm următoarele:

Prin Hotărârea nr. 74/1993, Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca a aprobat concesionarea, fără licitație, a terenului în suprafață de 1.717 mp, situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12, înscris în C.F. nr. 8049 Cluj, cu nr. topo. 781, și C.F. nr. 610 Cluj cu nr. topo. 782, în favoarea Băncii Comerciale Române – Sucursala Cluj, în scopul realizării unui imobil cu 8 nivele (S+P+6 etaje) - sediu bancar.

Hotărârea s-a materializat prin încheierea Contractului de concesiune nr. 8577/8.04.1994.

În urma înstrăinării prin vânzare-cumpărare a imobilului cu destinația „sediul de sucursală bancă”, respectiv „sediul Băncii Comerciale Române, Sucursala Județeană Cluj”, înscris în C.F. nr. 258165-C1 Cluj-Napoca, a fost adoptată Hotărârea nr. 271/2010, beneficiar al terenului concesionat în suprafață de 1.717 mp., a devenit S.C. BCR Real Estate Management S.R.L., încheindu-se astfel Actul adițional nr. 5/156917/451 din data de 19.07.2010.

Prin Hotărârea nr. 142 din 29 martie 2018, a fost aprobată actualizarea datelor de carte funciară pentru imobilul-teren situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12, înscris în C.F. nr. 258165 Cluj-Napoca (C.F. vechi nr. 8049, nr. topografic vechi 781, 782), cu suprafața din acte de 1.717 mp, în sensul înscrierii în cartea funciară a suprafeței măsurate de 1.694 mp, având înscris dreptul de concesiune, pe o perioadă de 99 ani, în favoarea S.C. BCR Real Estate Management S.R.L.

Prin Încheierea nr. 17 dată în Dosarul nr. 44243/3/2016 de către Tribunalul București Secția a – VI – a civilă, definitivă prin Decizia civilă nr. 2027/22.11.2017, a fost dispusă înregistrarea în registrul comerțului a mențiunii privind fuziunea prin absorbție, dintre Banca Comercială Română S.A., în calitate de societate absorbantă și BCR Real Estate Management S.R.L., respectiv Bucharest Financial Piazza S.R.L., în calitate de societăți absorbite, conform Hotărârii Adunării Generale a Asociaților B.C.R. S.A. nr. 2.1/23.11.2016, Hotărârii Adunării Generale a Asociaților Real Estate Management S.R.L. nr. 3/23.11.2016, Deciziei Asociațului Unic al Bucharest Financial Piazza S.R.L. nr. 1/23.11.2016 și înregistrarea în registrul comerțului a cuvenitelor mențiuni incluzând și dizolvarea societăților absorbite, fără a se intra în lichidare, radierea societăților absorbite din registrul comerțului, continuarea existenței societății absorbante cu forma juridică actuală, majorarea capitalului social al acesteia, preluarea de către societatea absorbantă a tuturor drepturilor și obligațiilor societății absorbite, prin transmiterea universală a activelor și pasivelor acesteia din urmă, iar pe cale de consecință, în baza Hotărârii Consiliului Local nr. 440/07.06.2022 concesiunea a fost transmisă în favoarea B.C.R. S.A., încheindu-se Actul adițional nr. 652092 conex 575830/451/2022

Conform Art. 10.a.1. din Contractul de concesiune nr. 8577/1994 „La termenul de încetare a concesiunii concesionarul are obligația de a preda terenul, respectiv bunul ce a făcut obiectul contractului concesiunii și cele ce au rezultat în urma investițiilor făcute de el, gratuit și libere de orice sarcini, altele decât cele legate de eliberarea terenului de construcții”, obligație prevăzută și în caietul de sarcini la pct. 5.1.1.

Astfel, în baza prevederilor contractului de concesiune, imobilul construcție situat în strada George Barițiu nr. 10-12 va deveni proprietatea publică a Municipiului Cluj-Napoca la data de 22.06.2093, gratuit și liber de orice sarcini.

Conform adresei nr. 635/17.06.2022 a Ministerului Culturii, imobilul din strada George Barițiu nr. 10-12 se regăsește în evidențele acestora clasat ca și monument istoric/sit arheologic, având cod monument CJ-II-a-A-07244, Ansamblul urban ”Centrul istoric al orașului Cluj”, conform Listei monumentelor istorice aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 cu modificările ulterioare.

Precizăm că Ministerul Culturii nu și-a exercitat dreptul de preempțiune pentru cumpărarea imobilului construcție din strada George Barițiu nr. 10-12, transferând acest drept autorității publice locale, conform adresei nr. 635/17.06.2022.

Prin Hotărârea nr. 467/2022 a fost aprobată exercitarea dreptului de preempțiune, de către Municipiul Cluj-Napoca, pentru cumpărarea imobilului monument istoric, având cod monument CJ-II-a-A-07244, situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12, înscris în C.F. nr. 258165-C1 Cluj-Napoca, aflat în proprietatea Băncii Comerciale Române S.A. și a fost mandatată comisia constituită în baza HCL 776/2020 privind desemnarea unor consilieri locali, membri și membri supleanți în Comisia mixtă de negociere pentru negocierea prețului de

cumpărare, ca urmare a exercitării dreptului de preemțiune al Municipiului Cluj-Napoca, a imobilelor monument istoric.

Referitor la exercitarea dreptului de preemțiune arătăm următoarele:

Pentru protejarea bunurilor culturale, în legile care reglementează regimul juridic al patrimoniului cultural național pe categorii de bunuri, printre alte măsuri de protecție se regăsește și instituirea unui regim juridic restrictiv de circulație, în sensul că aceste bunuri nu pot fi înstrăinate fără respectarea dreptului de preemțiune al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

Dreptul de preemțiune în domeniul monumentelor istorice este instituit de Legea nr. 422/2001 (\*republicată\*) privind protejarea monumentelor istorice.

Conform doctrinei în materia preemțiunilor cu privire la interpretarea prevederilor Legii nr. 422/2001 (\*republicată\*) privind protejarea monumentelor istorice, se arată că valoarea de achiziționare a monumentului istoric, în vederea protejării interesului public și a bunei gestionări a bugetelor, se negociază cu vânzătorul și, pe cale de consecință, indiferent de prețul cerut de proprietar, cumpărătorul are posibilitatea/obligatia să negocieze cu vânzătorul prețul imobilului ce constituie monument istoric.

Negocierea de către instituțiile ce exercită dreptul de preemțiune este mai degrabă o obligație ce ține de cheltuiala cumpătată a banului public. În situația în care, în urma negocierii, instituția publică nu poate obține prețul dorit, aceasta poate, fie să renunțe la cumpărarea imobilului ce constituie monumentul istoric, fie să accepte oferta proprietarului, urmând ca, în situația în care proprietarul vinde unui terț la un preț mai mic decât cel oferit statului, acesta să solicite nulitatea contractului de vânzare – cumpărare încheiat între proprietar și terț, pe motiv de nerespectare a dreptului de preemțiune.

Pentru purtarea negocierilor privind prețul de achiziționare a imobilelor prin exercitarea dreptului de preemțiune al Municipiului Cluj-Napoca pentru achiziționarea unor imobile clasificate ca monumente istorice a fost desemnată o comisie mixtă în baza Hotărârii nr. 776/2020.

Comisia mixtă pentru negocierea prețului de cumpărare și-a început lucrările în cadrul ședinței din data de 23.08.2022, în care a decis ca pentru uzul intern al comisiei și pentru o raportare corectă în cadrul negocierilor să fie solicitat un raport de evaluare întocmit de un evaluator independent autorizat ANEVAR.

În cadrul ședinței din data de 18.10.2022, comisia de negociere a prețului de cumpărare a hotărât în unanimitate că limitele negocierii se vor raporta la raportul de evaluare, negocierile urmând a fi purtate de către domnul consilier local Florin Gliga, față de solicitarea inițială a proprietarului imobilului, de 6.500.000 euro.

În urma negocierilor succesive în cadrul ședințelor din data de 24.10.2022, 25.10.2022, 16.11.2022 s-a ajuns în punctul în care oferta comisiei este de 5.820.000 euro, față de 5.900.000 euro cererea a vânzătorului.

Astfel la un interval de o lună de la începerea negocierilor la nivelul ședinței din data de 21.11.2022 situația raportului cerere/ofertă se prezintă astfel:

- prețul solicitat de vânzător în oferta de vânzare a fost de 6.500.000 euro iar oferta finală a fost 5.900.000 euro, diferență fiind de 600.000 euro, respectiv o diminuare cu aprox. 9,08%
- prețul inițial oferit de comisia de negociere a fost de 5.500.000 euro iar în urma negocierilor s-a ajuns la 5.820.000 euro, diferența fiind de 320.000 euro, respectiv o creștere de aprox. 5,81%, vânzătorul arătând că, consideră valoarea de 5.900.000 euro ca fiind o propunere de la care nu mai înțeleg să negocieze, aspect transmis prin email în data de 16.11.2022. Față de această poziție comisia a făcut cerere de stăruință pentru o ultimă întâlnire în data de 25.11.2022, însoțită de către vânzător.

În cadrul ședinței din 25.11.2022 comisia, având în vedere Raportul de evaluare actualizat nr. NCV 5209/23.11.2022, a continuat negocierile conform celor convenite iar negocierea a fost finalizată de comun acord, conform Procesului-verbal final nr. 889881/45/25.11.2022, astfel:

- prețul de cumpărare este de 5.870.000 euro
- plata se va efectua în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare
- predarea imobilului se va face în baza procesului verbal de predare-primire în termen de 3 zile

lucrătoare de la data efectuării plății

- cheltuielile legate de transferul de proprietate al imobilului vor fi suportate de către municipiu,
- au fost convenite aspecte privind derularea propriu-zisă a tranzacției.

Din perspectiva juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

*Art. 129. Atribuțiile consiliului local*

(1) *Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.*

(2) *Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:*

a) *atribuții privind unitatea administrativ-teritorială, organizarea proprie, precum și organizarea și funcționarea aparatului de specialitate al primarului, ale instituțiilor publice de interes local și ale societăților și regiilor autonome de interes local;*

c) *atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;*

(7) *În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. d), consiliul local asigură, potrivit competenței sale și în condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind:*

j) *conservarea, restaurarea și punerea în valoare a monumentelor istorice și de arhitectură, a parcurilor, grădinilor publice și rezervațiilor naturale;*

(14) *Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.*

*ART. 355*

*Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale*

*Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.*

*Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil*

*Art. 553*

*Proprietatea privată*

(1) *Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.*

(4) *Bunurile obiect al proprietății private, indiferent de titular, sunt și rămân în circuitul civil, dacă prin lege nu se dispune altfel. Ele pot fi înstrăinate, pot face obiectul unei urmăriri silite și pot fi dobândite prin orice mod prevăzut de lege.*

*Art. 557*

*Dobândirea dreptului de proprietate*

(1) *Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin convenție, moștenire legală sau testamentară, accesiune, uzucapiune, ca efect al posesiei de bună-credință în cazul bunurilor mobile și al fructelor, prin ocupațiune, tradițiune, precum și prin hotărâre judecătorească, atunci când ea este translativă de proprietate prin ea însăși.*

(2) *În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ.*

(3) *Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.*

(4) *Cu excepția cazurilor anume prevăzute de lege, în cazul bunurilor imobile dreptul de proprietate se dobândește prin înscriere în cartea funciară, cu respectarea dispozițiilor prevăzute la art. 888.*

*Art. 1.650*

(1) Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească.

Art. 1.666

Cheltuielile vânzării

(1) În lipsă de stipulație contrară, cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare sunt în sarcina cumpărătorului.

(2) Măsurarea, cântărirea și cheltuielile de predare a bunului sunt în sarcina vânzătorului, iar cele de preluare și transport de la locul executării sunt în sarcina cumpărătorului, dacă nu s-a convenit altfel.

(3) În absența unei clauze contrare, cheltuielile aferente operațiunilor de plată a prețului sunt în sarcina cumpărătorului.

Art. 1.730

Noțiune și domeniu

(1) În condițiile stabilite prin lege sau contract, titularul dreptului de preempțiune, numit preemptor, poate să cumpere cu prioritate un bun.

Legea nr. 422/2001 (\*republicată\*) privind protejarea monumentelor istorice :

Art. 3. „Conform prezentei legi se stabilesc următoarele categorii de monumente istorice, bunuri imobile situate suprateran, subteran și subacvatic:

b) ansamblu - grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de construcții urbane sau rurale care împreună cu terenul aferent formează o unitate delimitată topografic ce constituie o măturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic”;

Art. 4., alin (4), „Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării. (...)

alin (7), „Termenul de exercitare a dreptului de preempțiune al statului este de maximum 25 de zile de la data înregistrării înștiințării, documentației și a propunerii de răspuns la Ministerul Culturii și Cultelor sau, după caz, la serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor; titularii dreptului de preempțiune vor prevedea în bugetul propriu sumele necesare exercitării dreptului de preempțiune; valoarea de achiziționare se negociază cu vânzătorul. (...)”.

alin. (8) „În cazul în care Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nu își

exercită dreptul de preempțiune în termenul prevăzut la alin. (7), acest drept se transferă autorităților publice locale, care îl pot exercita în maximum 15 zile.”

Hotărârea nr. 467/2022, prin care s-a aprobat exercitarea dreptului de preempțiune, de către Municipiul Cluj-Napoca, pentru cumpărarea imobilului construcție, situat în municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 3 lit. b, art. 4 alin. (4), (7) și (8) din Legea nr. 422/2001 (\*republicată\*) privind protejarea monumentelor istorice, ale art. 129 alin. (1), alin (2) lit. a și c, alin (7) lit. j, alin (14), ale art. 285 și 286 alin.(1) și (4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 858 și 863 lit. d și f din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local, astfel:

1. Aprobarea cumpărării, de către Municipiul Cluj-Napoca, a imobilului construcție, situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12, identificat cu nr. cad. 258165-C1, cu suprafața construită la sol de 1035 mp., regim de înălțime D+P+7E, înscris în C.F. nr. 258165-C1 Cluj-Napoca, aflat în proprietatea Băncii Comerciale Române S.A. în cota actuală de 1/1 parte, la prețul de 5.870.000 euro, care va fi plătit în lei la cursul BNR din data plății, urmare a exercitării dreptului de preemțiune aprobată prin Hotărârea nr. 467/2022.

2. Aprobarea achitării, de către Municipiul Cluj-Napoca, a cheltuielilor aferente încheierii Contractului de vânzare-cumpărare a imobilului identificat la art. 1.

3. Aprobarea contractului de vânzare-cumpărare, care se constituie în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

4. Mandatează unui membru al Consiliului local pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI  
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII**

**DIRECTOR EXECUTIV,  
IULIA ARDEUȘ**

**ȘEF SERVICIU,  
MIHAELA MIRON**

Întocmit, Gabriela Tat

**DIRECȚIA JURIDICĂ**

**DIRECTOR EXECUTIV,  
ALINA RUS**

28.11.2022.

**DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
OLIMPIA HOIGRADAN**

**PROCES VERBAL**

final de negocierea prețului de tranzacționare privind imobilul înscris în C.F. nr. 258165-C1 Cluj-Napoca, în baza Hotărârii nr. 467/2022 privind exercitarea dreptului de preemțiune, de către Municipiul Cluj-Napoca, pentru cumpărarea imobilului construcție, situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12

Comisia de negociere constituită în baza Hotărârii nr. 776/2020 mandată prin Hotărârea nr. 467/2022, întrunită în ședința finală de negociere în data de 25.11.2022, ora 12.30, Raportat la ședințe, respectiv la rundele de negocieri din data de 23.08.2022, 18.10.2022, 24.10.2022, 25.10.2022, 16.11.2022 și 21.11.2022,

Ca urmare a negocierilor succesive privind valoarea de tranzacționare a imobilului situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12, proprietatea BCR S.A., văzând Raportul de evaluare nr. NCV 5209/23.11.2022, negocierile s-au finalizat astfel:

- prețul de vânzare al imobilului este 5.870.000 euro
- plata se va efectua în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare,
- predarea imobilului se va face în baza procesului verbal de predare-primire în termen de 3 zile lucrătoare de la data efectuării plății,
- achitarea de către municipiu a cheltuielilor aferente încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Comisia mandatează, în unanimitate, pe doamna viceprimar Oláh Emese, în calitate de președinte a comisiei, pentru semnarea prezentului proces-verbal.

Președinte de comisie,

Viceprimar,  
Oláh Emese

**OLAH  
EMESE**

Digitally signed by  
OLAH EMESE  
Date: 2022.11.28  
14:50:07 +02'00'

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind exercitarea dreptului de preempțiune de către Municipiul Cluj-Napoca pentru  
cumpărarea imobilului construcție situat în municipiul Cluj-Napoca,  
str. George Barițiu nr. 10-12

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

Examinând proiectul de hotărâre privind exercitarea dreptului de preempțiune de către Municipiul Cluj-Napoca pentru cumpărarea imobilului construcție situat în municipiul Cluj-Napoca, str. George Barițiu nr. 10-12 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 605939/1/30.06.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 606023/45/30/44/41/47/201/30.06.2022 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Juridice, al Direcției Tehnice, al Direcției Economice, al Direcției de Administrare și al Serviciului Strategii de informatizare, prin care se propune exercitarea dreptului de preempțiune de către Municipiul Cluj-Napoca pentru cumpărarea imobilului construcție situat în municipiul Cluj-Napoca, str. George Barițiu nr. 10-12;

Având în vedere prevederile art 3 lit. b, ale art. 4 alin. 4, 7 și 8 din Legea nr. 422/2001 (\*republicată\*) privind protejarea monumentelor istorice, ale art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. a și c, alin. 7 lit. j, alin. 14, ale art. 285 și art. 286 alin. 1 și 4 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 858 și 863 lit. d și f din Legea 287/2009 privind Codul Civil;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 127 alin. 3, 129 alin. 1, 133 alin. 2, 134 al. 3 lit. b, 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 exercitarea dreptului de preempțiune, de către Municipiul Cluj-Napoca, pentru cumpărarea imobilului construcție, situat în municipiul Cluj-Napoca, strada George Barițiu nr. 10-12, identificat cu nr. cad. 258165-C1, cu suprafața construită la sol de 1035 mp., regim de înălțime D+P+7E, înscris în C.F. nr. 258165-C1 Cluj-Napoca, în proprietatea Băncii Comerciale Române S.A..

**Art. 2.** Se mandatează Comisia constituită prin Hotărârea nr. 776/2020, pentru negocierea prețului de cumpărare a imobilului, în condițiile legii.

**Art. 3.** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Comisia constituită prin Hotărârea nr. 776/2020, Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Economică, Direcția Tehnică și Direcția Juridică.



Președinte de ședință,  
Înc. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Înc. Aurora Roșca

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind desemnarea unor consilieri locali, membri și membri supleanți, în Comisia mixtă pentru negocierea prețului de cumpărare, ca urmare a exercitării dreptului de preemțiune al Municipiului Cluj-Napoca, a imobilelor monument istoric

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

Examined proiectul de hotărâre privind desemnarea unor consilieri locali, membri și membri supleanți, în Comisia mixtă pentru negocierea prețului de cumpărare, ca urmare a exercitării dreptului de preemțiune al Municipiului Cluj-Napoca, a imobilelor monument istoric – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 516052/1/20.10.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 516149/20.10.2020 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune desemnarea unor consilieri locali, membri și membri supleanți, în Comisia mixtă pentru negocierea prețului de cumpărare, ca urmare a exercitării dreptului de preemțiune al Municipiului Cluj-Napoca, a imobilelor monument istoric;

Având în vedere prevederile art. 127 alin. 3 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 4 alin. 4, 5, 6 și 7 din Legea nr. 422/2001 (\*republicată\*) privind protejarea monumentelor istorice;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129 alin. 1, 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 desemnarea unor consilieri locali, membri și membri supleanți, în Comisia mixtă pentru negocierea prețului de cumpărare, ca urmare a exercitării dreptului de preemțiune al Municipiului Cluj-Napoca, a imobilelor monument istoric, astfel:

Titulari:

Președinte: Oláh Emese, consilier local, viceprimar al municipiului Cluj-Napoca

Membri:

- 1) Ovidiu Valeriu Florian, consilier local;
- 2) Florin-Valentin Gliga, consilier local;
- 3) Adriana Cristian, consilier local;
- 4) Anca Florinela Ciubăncan, consilier local;
- 5) Director executiv, Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății;
- 6) Șef serviciu, Serviciul evidență patrimoniu și cadastru;
- 7) Director executiv, Direcția Economică;
- 8) Director executiv, Direcția Impozite și taxe locale.



Supleanți:

Președinte: Dan Ștefan Tarcea, consilier local, viceprimr al municipiului Cluj-Napoca;

Membri:

- 1) Ionuț-Daniel Moldovan, consilier local;
- 2) Rácz Levente-Zsolt, consilier local;
- 3) Sergiu-Horia Hossu, consilier local;
- 4) Andrei Irimie, consilier local.

Art 2. Comisia mixtă prevăzută la art. 1 se constituie pe perioada mandatului Consiliului local și are ca obiectiv negocierea prețului de cumpărare, ca urmare a exercitării dreptului de preempțiune al Municipiului Cluj-Napoca, a imobilelor monument istoric.

Art 3. Secretariatul comisiei va fi asigurat de Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății.

Art. 4. Cu data prezentei hotărâri, își încetează aplicabilitatea Hotărârile nr. 401/2016 și 651/2020.

Art. 5. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății.

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca