

1-23 pag.

11 / 18. 01. 2023

HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Prof. Gh. Marinescu nr. 4, înscris în CF nr. 310370 Cluj-Napoca și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului

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

Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Prof. Gh. Marinescu nr. 4, înscris în CF nr. 310370 Cluj-Napoca și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 25772/1/11.01.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 26528/45/30/11.01.2023 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Prof. Gh. Marinescu nr. 4, înscris în CF nr. 310370 Cluj-Napoca și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Luând în considerare prevederile art. 199 alin. 2, 354, 355 și 357 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 670, 676 din Codul civil, ale art. 9 din Regulamentul din 9 iulie 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, anexă la Ordinul nr. 700/2014 al Directorului General al Agenției de Cadastru și Publicitate Imobiliară, ale art. 24 alin. 3 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, precum și ale art. 5 și 6 din Anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor și ținând cont de Adresa nr. 946041/45/29.12.2022;

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 însușește Raportul de evaluare a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Prof. Gh. Marinescu nr. 4, identificat cu nr. cad. 310370, înscris în CF nr. 310370 Cluj-Napoca, întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă sistarea stării de indiviziune asupra imobilului identificat la art. 1, prin atribuirea cotei Municipiului Cluj-Napoca, de 179/1608 parte din imobilul teren în suprafață de 211 mp., înscris în CF nr. 310370 Cluj-Napoca, în favoarea d-lui Buzilă Anton-Emanuel, cu plata unei sulte în valoare de 17.334 euro, la care se adaugă regimul T.V.A. de la data plății, potrivit Raportului de evaluare întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., prevăzut la art. 1.

(2) D-nul Buzilă Anton-Emanuel va efectua plata sultei prevăzută la alin. (1), în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, la cursul B.N.R. din data plății, în termen de 60 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri.

Art. 3. Se mandatează domnul/doamna _____, pentru semnarea actului de partaj în forma autentică.

Art. 4. Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al Municipiului Cluj-Napoca, reglementată potrivit prevederilor art. 5 din Anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, va asigura actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca, conform prevederilor prezentei hotărâri.

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. ___ din _____ 2023
(Hotărârea a fost adoptată cu _____ voturi)



RAPORT DE EVALUARE

Nr. raport NCV: 5294 / 28.11.2022

TEREN LIBER INTRAVILAN (CURȚI CONSTRUCȚII)



Noiembrie 2022

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al NEOCONSULT VALUATION, și al solicitanților.

SINTEZA EVALUĂRII

Numele solicitanților	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Numele proprietarilor	Municipiul Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca – în cotă actuală de 179/1608 părți și BUZILĂ ANTON-EMANUEL - în cotă actuală de 1429/1608 părți.
Data inspecției	28.10.2022
Data evaluării	24.11.2022
Tipul proprietății	Teren liber intravilan (curți construcții)
Adresa proprietății	Loc. Cluj-Napoca, str. Profesor Marinescu, nr. 4, jud. Cluj, cod poștal 400337
Descriere juridică conform CF	<p>Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan cu destinație „teren curți construcții”. Pe teren este edificată o construcție cu suprafață construită la sol de 126 mp., dar care nu face obiectul evaluării.</p> <p>Activul evaluat la solicitarea clientului este reprezentată de o parcelă de teren în suprafață totală de 211 mp., conform Extrasului de CF nr. 310370 Cluj-Napoca, eliberat la data de 15.06.2022 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă) și având nr. cadastral 310370. Dispunerea parcelei se regăsește în anexe.</p> <p>Proprietatea imobiliară care face obiectul evaluării este situată în imediata vecinătate a clinicilor de Psihiatrie, Neurologie, Neurochirurgie, Institutul Oncologic, Facultatea de Medicină și Farmacie Iuliu Hațieganu, Grădina Botanică Alexandru Borza, pe str. Profesor Marinescu, nr. 4, zonă în dezvoltare.</p> <p>Parcela de teren are front de cca. 12 ml. la stradă. Accesul la parcelă se face direct din str. Profesor Marinescu, strada publică, sistematizată, iluminată, cu utilități complete.</p>

Utilizarea preconizată a amplasamentului.

Conform PUG amplasamentul analizat este situat în zona ZCP_M2 - Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală, a se vedea mai jos imaginea:



Sursa: <http://www.primariaclujnapoca.ro/http://clujpug.ro/>

Conform Certificatului de urbanism cu nr. 3342 din 2021 (avut la dispoziție, atașat prezentului raport de evaluare), terenul îndeplinește toate condițiile pentru a fi considerat construibil.

Cea mai buna utilizare	<p>Teren curți construcții cu utilizări admise:</p> <p>1. UTILIZĂRI ADMISE</p> <p>Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală (tradițional), semicolectivă, colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiere), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, turism - în conformitate cu lista utilizărilor /activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei I la prez. regulament.</p> <p>Spațiile de locuit (apartamente) vor fi amplasate doar la etajele imobilelor sau spre interiorul parcelei. Prezența locuinței nu este obligatorie.</p> <p>Parteralele spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.</p>
Descrierea zonei și a amplasamentului	<p>Destinația: ZCP_M2 - Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală</p> <p>Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație dar și de interes.</p> <p>În zonă sunt amplasate atât construcții vechi din anii 1930-1970 cât și construcții noi.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată în loc. Cluj-Napoca, în zonă semicentrală, pe strada Profesor Marinescu, nr. 4, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 310370 Cluj-Napoca. ▪ Destinația: ZCP_M2 - Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală <p>Pentru terenul evaluat există restricții de construire: conform Certificatului de Urbanism avut la dispoziție, astfel o parcelă considerată construibilă trebuie să îndeplinească cumulativ mai multe condiții.</p> <p>4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI</p> <p>Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:</p> <p>(a) să aibă front la stradă (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 12 m (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp (e) să aibă formă regulată</p> <p>Pein excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.</p> <p>Parcelarul este protejat. În anumite cazuri pot fi acceptate operațiuni de comasare a parcelelor, dacă parcele rezultată îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:</p> <p>(a) să aibă front la stradă (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 24 m (c) să aibă formă regulată</p> <p>Conform Certificatului de urbanism cu nr. 3342 din 2021 (avut la dispoziție, atașat prezentului raport de evaluare), sunt următoarele utilizări admise/utilizări admise cu condiționări:</p> <p>1. UTILIZĂRI ADMISE</p> <p>Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală (tradițional), semicolectivă, colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiere), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, turism - în conformitate cu lista utilizărilor /activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei I la prez. regulament.</p> <p>Spațiile de locuit (apartamente) vor fi amplasate doar la etajele imobilelor sau spre interiorul parcelei. Prezența locuinței nu este obligatorie.</p> <p>Parteralele spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.</p>

	<p>2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</p> <p>Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior.</p> <p>Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din garaj sau, dacă locuința nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.</p> <p>Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.</p> <p>Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.</p> <p>Garaje colective (semi)publice sub și supraetajate în clădiri dedicate cu următoarele condiții:</p> <p>(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public; să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altei funcțiuni;</p> <p>(b) accesul autovehiculelor să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal</p> <p>Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietarii/ocupanți, cu următoarele condiții:</p> <p>(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire</p> <p>(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp</p> <p>(c) să implice maximum 5 persoane</p> <p>(d) să aibă acces public limitat (oportun)</p> <p>(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală</p> <p>(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței</p> <p>Utilizările interzise sunt:</p> <p>3. UTILIZĂRI INTERZISE</p> <p>Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat</p> <p>Depozitare en gros.</p> <p>Depozitare de materiale refozabile.</p> <p>Comerț en gros.</p> <p>Comerț en detaliu în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.</p> <p>Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.</p> <p>Elemente supraetajate independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.</p> <p>Ansambluri monofuncționale rezidențiale.</p> <p>Construcții provizorii de orice natură.</p> <p>Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.</p> <p>Reparații capitale, restructurarea, amplificarea (marsardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau paraetajate.</p> <p>Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase – sau pe împrejurimi.</p> <p>Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcele adiacente.</p>
Acces:	<p>Accesul pietonal este facil, se realizează direct din str. Profesor Marinescu, nr. 4.</p> <p>Regimul juridic al drumului de acces – Str. Profesor Marinescu este drum public, amenajat, asfaltat, cu o bandă pe sensul unic de mers.</p>
Abordări în evaluare:	<p>Abordare prin piață – metoda comparațiilor de piață</p>

În continuare prezentăm centralizatorul valorilor rezultate și abordarea în evaluare:

VALOAREA ECHITABILĂ RECOMANDATĂ

Vechitabila = 155.720 euro, echivalent 769.023 lei

Echivalent

Din care cotă parte deținută de Municipiul Cluj Napoca 179/1608 părți – 17.334 euro, adică 85.605 lei

Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	4.9385
---	--------

Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

- ✓ Valoarea este fără TVA;
- ✓ Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport;
- ✓ Cursul de schimb mediu LEU/EURO considerat este de 4.9385 și este cursul BNR valabil la data evaluării;
- ✓ Estimările noastre sunt valori juste, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Această evaluare reflectă cea mai bună judecată a noastră, având în vedere informațiile disponibile și scopul procedurilor aplicate. Noi, echipa Neoconsult Valuation, apreciem oportunitatea de a vă asista în continuare în acest proiect. Dacă aveți întrebări, vă rugăm nu ezitați să contactați managerul acestui proiect – Marius ȘUFANĂ, MAa la nr. de telefon +40 786 130 650.

Evaluator:



Marius Șufană

MARIUS ȘUFANĂ
MEMBRU TITULAR EPI, 16441
Evaluator autorizat, EPI, EI
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



G[BUDEAN DELIA OLIMPIA
MEMBRU TITULAR, EPI, 19115
Evaluator autorizat EPI
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



Declarația evaluatorului

Evaluatorul prezentului raport este SC NEOCONSULT VALUATION SRL, membru corporativ ANEVAR, autorizația 0377, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății, care au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI), respectiv cel (cei) care semnează prezentul raport de evaluare.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că: afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate, corecte, obiective și imparțiale; nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate; suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul sau vreoa parte implicată și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Evaluarea de față nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării.

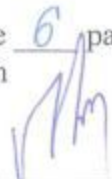
S-au primit informații și documente legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia; prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune Standardelor ANEVAR în vigoare la data evaluării, și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării, în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorul care certifică prezentul raport de evaluare are competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare (tip proprietate, arie geografică, scop lucrare); la data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru autorizat al ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A. Firma NEOCONSULT VALUATION S.R.L. are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei NEOCONSULT VALUATION, aplicarea și respectarea procedurilor interne fiind verificate intern.

Anexa la Hotărârea nr. _____/2023 cuprinde un număr de 6 pagini.
Șef Serv. Evidență Patrimoniu și cadastru, Mihaela Miron



REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Prof. Gh. Marinescu nr. 4, înscris în CF nr. 310370 Cluj-Napoca și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului

Prin cererea înregistrată sub nr. 743754/45/2022, d-nul Buzilă Anton-Emanuel solicită sistarea stării de indiviziune asupra terenului aferent imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Prof. Gh. Marinescu nr. 4, înscris în CF 310370 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 310370 (CF vechi 2067, nr. topo 12370), prin atribuirea în întregime în favoarea acestuia, cu plata sultei convenite în favoarea Municipiului Cluj-Napoca.

Conform înscrierilor din CF 310370 Cluj-Napoca, imobilul situat pe str. Prof. Gh. Marinescu nr. 4 este compus din teren în suprafață de 211 mp. identificat cu nr. cad. 310370 și construcție având suprafața construită la sol de 126 mp, identificată cu nr. cad. 310370-C1.

Construcția identificată cu nr. cad. 310370-C1 se află în proprietatea d-lui Buzilă Anton-Emanuel.

Din terenul în suprafață totală de 211 mp. identificat cu nr. cad. 310370, Municipiul Cluj-Napoca deține în proprietate cota de 179/1608 parte (23 mp.) iar d-nul Buzilă Anton-Emanuel deține în proprietate cota de 1429/1608 parte (188 mp.).

Potrivit act nr. 655441/451/01.08.2022 al Serviciului Administrare spații, terenuri, d-lui Buzilă Anton-Emanuel îi este închiriată suprafața de 23 mp. din terenul situat pe str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 4, în baza contractului de închiriere nr. 462926 din 10.08.2021.

Odată cu cererea nr. 743754/45/2022 petentul a depus Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Anton Simona, în care valoarea de piață estimată a cotei Municipiului Cluj-Napoca, de 179/1608 parte din terenul în suprafață de 211 mp., situat pe str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 4, este de 8.526 Euro, valoare care nu include TVA.

În raportul de evaluare efectuat de societatea Neoconsult Valuation S.R.L. în baza contractului de achiziție publică de servicii nr. 648466/22.07.2022, valoarea echitabilă recomandată pentru cota Municipiului Cluj-Napoca, de 179/1608 parte din imobilul-teren situat în str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 4, în suprafață de 211 mp., înscris în CF 310370 Cluj-Napoca, este de 17.334 Euro, fără TVA.

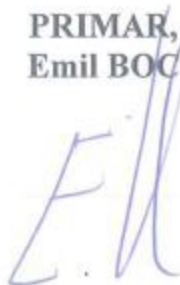
Ca urmare a comunicării noii valori aprobate, prin adresa înregistrată sub nr. 946041/45/2022, d-nul Buzilă Anton-Emanuel își exprimă acordul cu privire la plata sumei de 17.334 Euro, la care se adaugă regimul TVA de la data plății.

Din punct de vedere al situației juridice, la acest moment imobilul este liber de sarcini.

Raportat la faptul că imobilul nu este partajabil în natură conform cotelor de proprietate, sunt aplicabile prevederile Noului Cod Civil, art. 676, conform căruia: (2) Dacă bunul este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, partajul se va face în unul dintre următoarele moduri: a) atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte, în favoarea unuia ori a mai multor coproprietari, la cererea acestora.

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 însușirea Raportului de evaluare a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Prof. Gh. Marinescu nr. 4, identificat cu nr. cad. 310370, înscris în CF nr. 310370 Cluj-Napoca, întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L. și aprobarea sistării stării de indiviziune asupra imobilului, prin atribuirea cotei Municipiului Cluj-Napoca, de 179/1608 parte din imobilul înscris în CF nr. 310370 Cluj-Napoca, în favoarea d-lui Buzilă Anton-Emanuel, cu plata unei sulte în valoare de 17.334 euro, la care se adaugă regimul T.V.A. de la data plății.

PRIMAR,
Emil BOC



RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de însușire a Raportului de evaluare a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Prof. Gh. Marinescu nr. 4, înscris în CF nr. 310370 Cluj-Napoca și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 25772 din data de 11.01.2023, al Primarului municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Prof. Gh. Marinescu nr. 4, înscris în CF nr. 310370 Cluj-Napoca și aprobarea sistării, cu sultă, a stării de indiviziune asupra imobilului,

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

Din perspectiva tehnică, arătăm următoarele:

Prin cererea înregistrată sub nr. 743754/45/2022, d-nul Buzilă Anton-Emanuel solicită sistarea stării de indiviziune asupra terenului aferent imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Prof. Gh. Marinescu nr. 4, înscris în CF 310370 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 310370 (CF vechi 2067, nr. topo 12370), prin atribuirea în întregime în favoarea acestuia, cu plata sultei convenite în favoarea Municipiului Cluj-Napoca.

Conform înscrierilor din CF 310370 Cluj-Napoca, imobilul situat pe str. Prof. Gh. Marinescu nr. 4 este compus din teren în suprafață de 211 mp. identificat cu nr. cad. 310370 și construcție având suprafața construită la sol de 126 mp, identificată cu nr. cad. 310370-C1.

Construcția identificată cu nr. cad. 310370-C1 se află în proprietatea d-lui Buzilă Anton-Emanuel.

Din terenul în suprafață totală de 211 mp. identificat cu nr. cad. 310370, Municipiul Cluj-Napoca deține în proprietate cota de 179/1608 parte (23 mp.) iar d-nul Buzilă Anton-Emanuel deține în proprietate cota de 1429/1608 parte (188 mp.).

Potrivit act nr. 655441/451/01.08.2022 al Serviciului Administrare spații, terenuri, d-lui Buzilă Anton-Emanuel îi este închiriată suprafața de 23 mp. din terenul situat pe str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 4, în baza contractului de închiriere nr. 462926 din 10.08.2021.

Odată cu cererea nr. 743754/45/2022 petentul a depus Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Anton Simona, în care valoarea de piață estimată a cotei Municipiului Cluj-Napoca, de 179/1608 parte din terenul în suprafață de 211 mp., situat pe str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 4, este de 8.526 Euro, valoare care nu include TVA.

Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru a înaintat Referatul nr. 743754/453/19.09.2022 ordonatorului principal de credite, care a aprobat varianta privind inițierea procedurii de sistare a stării de indiviziune, prin atribuirea cotei Municipiului Cluj-Napoca, de 179/1608 parte din imobilul teren situat în str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 4, în favoarea d-lui Buzilă Anton-Emanuel, în schimbul unei sulte și solicitarea de întocmire a unui raport de evaluare societății NEOCONSULT SRL, în baza contractului de achiziție publică de servicii nr. 648466/22.07.2022 încheiat de Primăria municipiului Cluj-Napoca.

În raportul de evaluare depus de societatea NEOCONSULT SRL, valoarea echitabilă recomandată pentru cota Municipiului Cluj-Napoca, de 179/1608 parte din imobilul-teren situat în str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 4, în suprafață de 211 mp., înscris în CF 310370 Cluj-Napoca,

este de 17.334 Euro, fără TVA.

Prin Referatul nr. 894759/453/29.11.2022 s-a aprobat continuarea procedurii de sistare a stării de indiviziune, respectiv întocmirea unui proiect HCL de însușire a Raportului de evaluare extern efectuat de S.C. NEOCONSULT SRL pentru o valoare a sultei de plată în favoarea Municipiului Cluj-Napoca de 17.334 Euro, la care se adaugă regimul TVA de la data plății și aprobarea sistării stării de indiviziune asupra terenului înscris în CF nr. 310370 Cluj-Napoca, în cazul în care solicitantul acceptă noua valoare.

Ca urmare a comunicării noii valori aprobate, prin adresa înregistrată sub nr. 946041/45/2022, d-nul Buzilă Anton-Emanuel își exprimă acordul cu privire la plata sumei de 17.334 Euro, la care se adaugă regimul TVA de la data plății, integral, în termen de 60 de zile de la data comunicării HCL.

Conform fișei mijlocului fix, Direcția Economică atestă faptul că terenul în suprafață de 23 mp., reprezentând cota de 179/1608 parte din imobilul-teren situat în str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 4, se regăsește în inventarul domeniului privat al municipiului cu valoarea de inventar de 2.560,73 lei.

Din perspectiva administrării imobilului arătăm că, potrivit act nr. 655441/451/01.08.2022 al Serviciului Administrare spații, terenuri, d-lui Buzilă Anton-Emanuel îi este închiriată suprafața de 23 mp. din terenul situat pe str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 4, în baza contractului de închiriere nr. 462926 din 10.08.2021.

Din perspectiva situației juridice a imobilului, arătăm următoarele:

Conform act nr. 619478/304/25.11.2021 al Compartimentului Revendicări, imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 4, identificat cu nr. topo 12370 nu a fost revendicat în baza Legii nr. 10/2001 și nici în baza Legii 18/1991, cu modificările și completările ulterioare.

Serviciul Contencios comunică prin act nr. 744039/30/22.09.2022 faptul că din evidențele pe care le deține, nu reiese existența vreunei acțiuni în justiție pentru imobilul situat pe str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 4.

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

Din perspectiva juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

1.) Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căruia:

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:

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

Art. 199 Actele administrative cu caracter individual

(2) Hotărârile și dispozițiile cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.

Art. 354. Domeniul privat

(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

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.

Art. 357. Inventarierea bunurilor imobile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale

(1) Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unității administrativ-teritoriale se

întocmește și se actualizează de către o comisie special constituită, condusă de autoritatea executivă ori de o altă persoană împuternicită să exercite atribuțiile respective, după caz.

(2) Comisia prevăzută la alin. (1) se constituie prin dispoziția autorității executive a fiecărei unități administrativ-teritoriale.

(3) Comisia prevăzută la alin. (1) are obligația de a actualiza inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unității administrativ-teritoriale în termen de cel mult 90 de zile de la modificarea regimului juridic al bunurilor respective.

(4) Inventarul prevăzut la alin. (1) se aprobă prin hotărâre a autorității deliberative a fiecărei unități administrativ-teritoriale.

2.) Noul Cod civil, potrivit căruia:

Art. 670 Partajul poate fi făcut prin bună învoială sau prin hotărâre judecătorească, în condițiile legii.

Art. 676 Dacă bunul este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, partajul se va face în unul dintre următoarele moduri:

a) atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulțe, în favoarea unuia ori a mai multor coproprietari, la cererea acestora;

3.) Regulamentul din 9 iulie 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, anexă la Ordinul nr. 700/2014, potrivit căruia:

Art. 9 (5) Atunci când înscrierea privește dreptul de proprietate, în descrierea operațiunii efectuate se vor indica dobândirea, modificarea sau stingerea dreptului ori a unei cote-părți din acesta, cu indicarea actului sau a faptului juridic din care izvorăsc aceste efecte, precum și cu mențiunea caracterului exclusiv al dreptului de proprietate sau, după caz, a modalității dreptului de proprietate sub forma proprietății comune pe cote-părți ori a proprietății comune în devălmășie.

(7) Atunci când înscrierea privește un drept personal, în descrierea operațiunii se vor indica obiectul acestuia și actul juridic sau faptul juridic ce constituie izvorul dreptului personal înscris.

4.) Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată potrivit căruia:

Art. 24 (3) Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza înscrisului autentic notarial sau a certificatului de moștenitor, încheiate de un notar public în funcție în România, a hotărârii judecătorești rămase definitivă și irevocabilă sau pe baza unui act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta, prin care s-au constituit ori transmis în mod valabil.

5.) Anexa la Hotărârea de Guvern nr. 392 din 14 mai 2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, potrivit căreia:

Art. 5 (1) La nivelul fiecărei unități administrativ-teritoriale se constituie o comisie specială de inventariere a domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale prin dispoziția autorității executive (...).

Art. 6 (1) Comisia specială are ca atribuții întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor aparținând domeniului public al unității administrativ-teritoriale și a inventarului bunurilor aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale.

Din punct de vedere juridic, raportat la prevederile art. 354, 355 și 357 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 670, 676 din Codul civil, ale art. 9 din Regulamentul din 9 iulie 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, anexă la Ordinul Directorului General al Agenției de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, ale art. 24 alin. 3 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 și ale art. 5 și 6 din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local, astfel:

- Însușirea Raportului de evaluare a imobilului teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Prof. Gh. Marinescu nr. 4, identificat cu nr. cad. 310370, înscris în CF nr. 310370 Cluj-Napoca,

întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., conform Anexei care face parte integrantă din hotărâre.

- Aprobarea sistării stării de indiviziune asupra imobilului identificat la art. 1, prin atribuirea cotei Municipiului Cluj-Napoca, de 179/1608 parte din imobilul teren în suprafață de 211 mp. înscris în CF nr. 310370 Cluj-Napoca, în favoarea d-lui Buzilă Anton-Emanuel, cu plata unei sulte în valoare de 17.334 euro, la care se adaugă regimul T.V.A. de la data plății, potrivit Raportului de evaluare întocmit de S.C. Neoconsult Valuation S.R.L.

- D-nul Buzilă Anton-Emanuel va efectua plata sulte în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, la cursul B.N.R. din data plății, în termen de 60 de zile de la data comunicării hotărârii.

- Mandatarea unui reprezentant al autorității locale pentru semnarea actului de partaj în forma autentică.

- Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al Municipiului Cluj-Napoca, reglementată potrivit prevederilor art. 5 din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, va asigura actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca, conform prevederilor hotărârii.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU**

**DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ**

Șef serviciu, Mihaela Miron

Întocmit, Cons. Steliana Turdean

DIRECȚIA JURIDICĂ

**DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS**

Alina Rus 12.01.2023



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 310370 Cluj-Napoca

Nr. cerere	90
Ziua	03
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare
100122406440



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2067
Nr. topografic:12370

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Prof Marinescu, Nr. 4, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	310370	211	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu ziduri constructie pe laturile de Sud și Vest, ziduri constructie și gard beton pe latura de Nord și cu gard de lemn și ziduri constructie pe latura de Est

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	310370-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Prof Marinescu, Nr. 4, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:126 mp; Casă din piatră acoperită cu țiglă, cu 4 camere, 2 bucătării, dependinte

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
157740 / 16/07/2021 Act Notarial nr. 639, din 15/07/2021 emis de MUREȘAN RALUCA; Act Administrativ nr. 2552, din 20/07/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1429/1608 1) BUZILĂ ANTON-EMANUEL, bun propriu	A1
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BUZILĂ ANTON-EMANUEL, bun propriu	A1.1
689 / 04/01/2022 Act Administrativ nr. HOTĂRÂRE NR.57, din 03/04/1995 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN.CLUJ-NAPOCA;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 179/1608 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

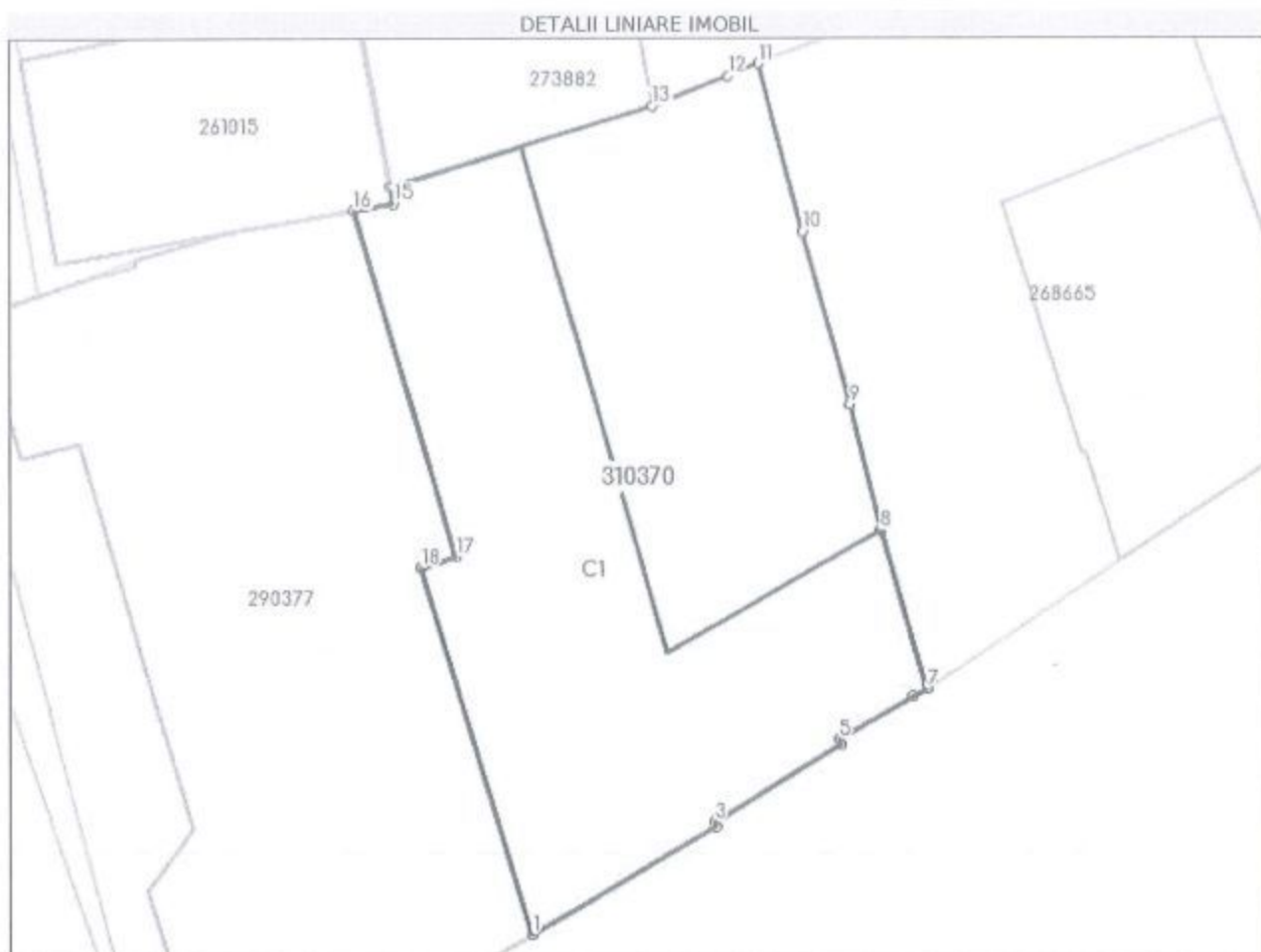
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
310370	211	Teren împrejmuit cu ziduri construcție pe laturile de Sud și Vest, ziduri construcție și gard beton pe latura de Nord și cu gard de lemn și ziduri construcție pe latura de Est

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	211	-	-	12370	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	310370-C1	construcții de locuințe	126	Cu acte	S. construită la sol:126 mp; Casă din piatră acoperită cu țiglă, cu 4 camere, 2 bucătării, dependințe

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.6
2	3	0.14
3	4	3.957

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	0.152
5	6	2.235
6	7	0.41
7	8	4.315
8	9	3.39
9	10	4.701
10	11	4.542
11	12	0.886
12	13	2.141
13	14	7.262
14	15	0.436
15	16	1.059
16	17	9.429
17	18	0.988
18	1	10.047

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/01/2023, 09:20

De la:

Anton Emanuel Buzila

Str. Constantin Brancoveanu nr. 57, Cluj-Napoca

E-mail: transpacific7@gmail.com



Catre:

Primaria Municipiului Cluj- Napoca
Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

Nr. 743754/453/07.12.2022

In urma ofertei Primariei municipiului Cluj-Napoca privind atribuirea prin sulta de 179/1608 parte din imobilul-teren situat in st. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 4, in suprafata de 211 mp, in scris in CF 310370 Cluj- Napoca, va informam ca acceptam valoarea de 17.334 Euro, fara TVA.

Multumesc

Cu stima,

Anton Emanuel Buzila

Decembrie, 22, 2022

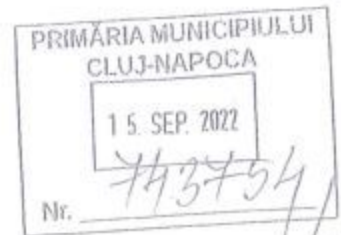
transpacific7@gmail.com

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be "Anton Emanuel Buzila". The signature is written over a horizontal line that spans the width of the page.

Solici
Tudor

16.08.2022

Către,



Municipiul Cluj-Napoca Serviciul Administrare Spații, Terenuri

Str. Mătilor nr. 3

Subsemnatul, Buzila Anton Emanuel, proprietar al imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, Strada Profesor Gheorghe Marinescu nr. 4, număr C.F. 310370, cu domiciliul în localitatea Cluj-napoca, Județul Cluj, identificat prin

Seria: CJ numărul:

solicit, atribuirea cu plata de sulta, care face obiectul contractului de închiriere numărul 462926, situat în municipiul Cluj-Napoca, Str. Profesor Marinescu, nr. 4, al cărui titular de contract de chirie sunt eu.

Anexez următoarele acte:

- Copie buletin;
- Copie extras de carte funciara;
- Contract de chirie;
- Raport de evaluare.

Prin prezenta, solicit comunicarea răspunsului pe următoarea adresa de email: transpacific7@gmail.com.

Data

15-09-22

Semnătura

Cu stimă,
Anton Buzila



153
16.09.2022

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
NR. 462926 DIN 10.08.2021

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3, identificat prin C.U.I. 4305857, IBAN RO22TREZ21621A300530XXXX, reprezentat prin primar Emil Boc în calitate de LOCATOR, și
BUZILĂ ANTON-EMANUEL C.N.P. cu domiciliul în

57, Cod Poștal Cluj-Napoca, Jud. Cluj, identificat cu CI seria eliberat de SPCLEP CLUJ-NAPOCA la data 24.08.2018, proprietar subsecvent al imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Prof. Marinescu nr. 4 în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 639/15.07.2021 în calitate de LOCATAR(I) au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

TEMEI: Cod Civil, Cod Fiscal, Cod Procedură Civilă, Cod Procedură Fiscală, O.U. nr. 40/1999 actualizată, aprobată cu modificările și completările ulterioare prin Legea nr. 241/2001, H.C.L. nr. 284/15.07.2010, H.G. nr. 310/2007, H.C.L. nr. 649/2016, H.C.L. nr. 1064/2018, contract de vânzare nr. 639/15.07.2021, cerere nr. 462926/45/10.08.2021.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Constituie obiect al prezentului contract de închiriere suprafața de 23.00 m.p, aflată în indiviziune, reprezentând terenul curte aferent imobilului situat la adresa STR. PROFESOR GHEORGHE MARINESCU, NR. 4, AP. FN, CLUJ-NAPOCA, CLUJ.

Suprafața de teren ce face obiectul prezentului contract identificată prin C.F. nr. - 2067, topo nr. - 12370, este calculată raportat la cota parte indiviză aferentă apartamentului mai sus indicat.

III. TERMENUL

Termenul de închiriere a suprafeței identificate la capitolul II este stabilit de la data de 10.08.2021, până la momentul la care printr-un act normativ va fi reglementat termenul respectiv condițiile de locațiune/cuantiun folosință imobil.

La data reglementării termenului și a condițiilor de locațiune/cuantiun folosință imobil, se va proceda la modificarea/completarea prezentului contract în conformitate cu dispozițiile legale de la acel moment.

Ulterior reglementării termenului de locațiune, la data la care acesta va expira, în cazul în care locatarul nu depune niciun document din care să reiasă constatarea încetării contractului de închiriere/prelungirea termenului de locațiune, contractul se va considera prelungit pe o perioadă nedeterminată, în condițiile Codului Civil, până la denunțarea locațiunii de către una dintre părțile contractante și doar dacă locatarul își îndeplinește obligațiile contractuale.

În cazul în care, la expirarea termenului contractual, așa cum acesta a fost reglementat, locatarul va depune cerere de prelungire a termenului de locațiune, locatorul, va lua act de aceasta, urmând a proceda la prelungirea locațiunii în condițiile prevăzute de legislația în vigoare la acel moment.

IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Locatarul are următoarele obligații:

- a) să achite chiria în cuantiun de 3.22 lei/lună până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs, calculată



conform fișei de calcul, anexă la prezentul contract.

Chiria se achită numerar la casieriile Municipiului Cluj-Napoca sau prin orice alt mijloc de plată în contul Municipiului Cluj-Napoca.

Această chirie este valabilă la momentul încheierii contractului de închiriere, calculată în temeiul actelor normative în vigoare și se poate modifica pe parcursul derulării acestuia în baza actelor normative.

b) pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere/penalități/dobânzi de întârziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local. Nivelul majorării de întârziere la data prezentului act este de 0.5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen. Sancțiunea privind neplata la termen ce face obiectul reglementării se calculează pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

c) pentru suprafața de teren curte aferent imobilului, ce face obiectul prezentului contract de închiriere, locatarul are obligația de a se prezenta în termen de 30 de zile de la data semnării contractului la Direcția de Taxe și Impozite locale Cluj, în vederea declarării acestuia, necesară stabilirii taxei fiscale.

d) pentru suprafața de teren curte aferent imobilului, ce face obiectul prezentului contract de închiriere, locatarul are obligația fiscală de a achita taxa pe teren, calculată în condițiile similare impozitului pe teren.

e) chiriașul are obligația de a se conforma tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul fiscal în legătură cu prezentul contract de închiriere.

f) chiriașul are obligația de a utiliza bunul închiriat conform destinației de curte ca un bun proprietar respectiv de a asigura curățenia și igienizarea acestuia pe toată durata contractului de închiriere.

V. REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Rezilierea contractului poate interveni oricând pe parcursul derulării contractului în cazul în care locatarul nu își execută obligațiile născute din contract.

Încetarea contractului intervine în următoarele situații:

a) în cazul pierderii calității de proprietar al locatorului.

b) la solicitarea locatarului, atunci când face dovada pierderii dreptului de proprietate asupra imobilului apartament dobândit în baza legilor speciale, și doar de la data la care solicită încetarea contractului de închiriere.

c) la solicitarea locatarului cu o notificare prealabilă de 30 de zile însoțită de declarație pe proprie răspundere a acestuia că nu mai folosește terenul curte.

d) atunci când intervine un interes public, prin denunțarea locațiunii de către locator, printr-o notificare transmisă locatarului cu respectarea unui preaviz de 60 de zile, fără ca locatarul să poată solicita daune-interese/orice alte prestații în schimbul denunțării.

e) atunci când locatorul stabilește un alt mod de administrare a amplasamentului, prin denunțarea locațiunii de către locator, printr-o notificare transmisă locatarului cu respectarea unui preaviz de 60 de zile, fără ca locatarul să poată solicita daune-interese/orice alte prestații în schimbul denunțării.

f) în cazul în care prin hotărâre a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca se aprobă concesionarea suprafeței de teren ce face obiectul prezentului contract de închiriere, printr-o înștiințare transmisă locatarului, cu respectarea unui termen de 60 de zile, fără ca locatarul să poată solicita daune-interese/orice alte prestații în

schimbul denunțării.

VI. FORTA MAJORĂ

Forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

Răspunderea este înlăturată atunci când prejudiciul este cauzat de forță majoră, în condițiile prevăzute de Codul civil

VII. ALTE CLAUZE

- a) Se interzice construcția și orice fel de alte amenajări indiferent de natura acestora, atât a celor ce necesită autorizație de construire cât și a celor ce nu necesită autorizație de construire pe suprafața de teren ce face obiectul prezentului contract, fără acordul prealabil al locatarului.
 - b) Obiectul prezentului contract de închiriere nu poate face obiectul vreunei subînchirieri/cesiuni.
 - c) Pentru eventuale daune cauzate de locatar din culpa sa, acesta va răspunde conform prevederilor Codului Civil Român.
 - d) Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată, acolo unde este cazul, de către locator prin corelarea datelor de carte funciară/documentație de intabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei. În cazul vânzării se aplică dispozițiile legilor speciale în materie.
 - e) În cazul în care locatarul schimbă destinația imobilului construcție, din locuință în spațiu, acesta are obligația de a transmite Serviciului Administrare Spații, Terenuri din cadrul Direcției Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății, modificarea intervenită.
- Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIN
PRIMAR
EMIL BOC

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
OLIMPIA MOIGRĂDAN
20.08.2021
VEAT PE TERENUL CONTRACTAT
PENTRU CONSTRUCȚIA

SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE,
ȘEF SERVICIU,
ALINA NIȚULESCU

20.08.2021
D.P.M.E.P,
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERIZAN

ÎNTOCMIT,
AURELIA PETRIC

LOCATAR,
NUME: BUZILĂ
PRENUME: ANTON-EMANUEL
SEMNATURA

20-08-21
DATA

Denumirea	Fișa mijlocului fix	Categorie: Terenuri
MARINESCU - 4 - 23 MP		Codul de clasificare: 9.2.1
		Data dării în folosință: Decembrie 1980
		Data amortizării complete:
		Amortizare lunară:
		Val amortizată cumulată:
		Val amortizată rămasă:
		Domeniu: PRIVAT

Gestiunea: **Terenuri - Privat**Magazia: **TERENURI IMOBILE DOM. PRIVAT**

Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
802759	30/11/21, SCIND-1, 37	Rezultat din scindare	1	2.560,73	0,00	2.560,73	0,00
802759	30/11/21, SCHDOM, 1	Schimbarea domeniului	1	0,00	0,00	2.560,73	0,00

Director executiv
Olimpia Moigradan

.....



Sef serviciu
Dorina Petrice

.....

