

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU
Nr. 923726/453/20.01.2023

SE APROBA
PRIMAR
EMIL BOC

1-29 pag.

27/2.02.2023

El

INFORMARE

către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca,

privind Plângerea prealabilă înregistrată sub nr.823726/3/15.12.2022, formulată de către Societatea DOMINUS VEGAS S.R.L privind revocarea în parte a Hotărârii Consiliului Local nr. 829/02.11.2022

Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 923726/3/15.12.2022 a fost formulată de către Societatea DOMINUS VEGAS S.R.L, reprezentată legal de către administrator Zaharia Viorel- prin avocat Rodica-Ligia Ruța. Prin aceasta se solicită revocarea parțială a hotărârii atacate , respectiv Hotărârea Consiliului Local nr. 829/02.11.2022, ca fiind nelegală și netemeinică cu privire la exproprierea următoarelor suprafețe de teren: 800 mp teren înscris în CF nr. 318039 Cluj-Napoca nr. top. 318039 și 339 mp teren înscris în CF nr. 309830 Cluj-Napoca, nr. top. 309830 și a suprafețelor de construcție, respectiv 284 mp, imobile ce constituie proprietatea societății Dominus Vegas S.R.L., în scopul realizării obiectivului de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 829/02.11.2022 s-a aprobat declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”.

În ceea ce privește exproprierea imobilelor proprietatea Societății Dominus Vegas S.R.L. dorim să vă aducem la cunoștință că pentru realizarea lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca” sunt incidente prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național județean și local, precum și ale Hotărârii Guvernului nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010.

Potrivit prevederilor art. 2 alin. 1 lit. k) din Legea nr. 255/2010 „În sensul prezentei legi, sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări: k) lucrări de interes public local de conservare a spațiilor verzi existente, definite conform prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și/sau de amenajare de noi spații verzi”.

Art. 2 alin. 3 lit. e) din Legea nr. 255/2010 statuează că „În aplicarea prevederilor prezentei legi, expropriatorul prevăzut la alin. (2) este reprezentat de: e) unitățile administrativ-teritoriale sunt reprezentate de autoritățile administrației publice locale sau de aeroporturile de interes local pentru lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare proprii, precum și de autoritățile administrației publice locale pentru lucrările de interes public de construcție, reabilitare și de modernizare a infrastructurii de alimentare cu apă, a infrastructurii de apă uzată, pentru lucrările de construcție, reabilitare și modernizare a stațiilor de epurare, pentru lucrările de conservare a spațiilor verzi existente și de amenajare de noi spații verzi, pentru lucrările de regenerare urbană, pentru lucrările

de conservare și protejare a clădirilor de patrimoniu și pentru lucrările de reconfigurare a parcelelor în vederea dezvoltării urbanistice a terenurilor agricole”.

Criticile petentei formulate prin plângerea prealabilă referitoare la faptul că obiectivul de investiții „*Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca*” nu este de utilitate publică nu pot fi primite având în vedere prevederile legale evocate anterior.

Pe cale de consecință, fiind îndeplinite condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010, prin HCL nr. 533/2022 *privind modificarea Anexei la Hotărârea nr. 167/2021* a fost aprobată documentația tehnică și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții.

Astfel, în data de 18 martie 2022, a avut loc inspecția în teren la care au participat reprezentanții expropriatorului, expertul topograf și evaluatorul în vederea colectării informațiilor necesare pentru întocmirea Raportului de evaluare pentru stabilirea despăgubirilor cuvenite, necesare emiterii hotărârii de declanșare a procedurilor de expropriere conform prevederilor art. 5 alin. 1 din Legea nr. 255/2010.

Având în vedere cele menționate mai sus, criticile petentei formulate prin plângerea prealabilă referitoare la faptul că pentru imobilele proprietatea petentei a fost declanșată procedura de expropriere fără o prealabilă cercetare nu pot fi primite așa cum rezultă și din conținutul Raportului de evaluare care a stat la baza emiterii HCL nr. 829/2022, respectiv Fișele tehnice ale construcțiilor – Anexa nr. 1.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. 1 - 3 din Legea nr. 255/2010, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a emis Hotărârea nr. 829/02.11.2022 *privind aprobarea declanșării procedurilor de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”.*

Prin HCL nr. 829/02.11.2022 a fost aprobat amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru obiectivul de investiții, fiind aprobată declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată care se suprapun cu coridorul de expropriere precum și lista acestor imobile. Imobilele la care face referire petenta sunt individualizate la pozițiile nr. 10 și nr. 11 din Anexa nr. 4 la HCL nr. 829/02.11.2022.

În ceea ce privește criticile petentei referitoare la cuantumul despăgubirilor cuvenită, arătăm că evaluarea imobilelor în vederea stabilirii sumelor individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator, s-a făcut în baza prevederilor art. 5 alin. 1 din Legea nr. 255 / 2010 și ale art. 4 alin 2 lit. f) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255 / 2010, aprobate prin HG nr. 53 / 2011.

Astfel, potrivit prevederilor art. 5 alin. 1 din Legea nr. 255/2010 „*În vederea realizării lucrărilor (...) expropriatorul are obligația de a aproba prin hotărâre a (...) administrației publice locale sau județene (...), sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici (...)*” iar conform art. 11 alin. 8 din Legea nr. 255/2010 „*Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare*”. În același sens sunt și prevederile art. 8 alin. 1 din HG nr. 53/2011 „*Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare*”.

De asemenea, potrivit art. 111 alin. 5 din Codul Fiscal „*Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.*”.

Menționăm faptul că, modalitatea de calcul a cuantumului despăgubirilor este menținută de către

legiuitor și într-un eventual litigiu inițiat de către persoana expropriată. Astfel, conform art. 22 alin. 4-6 din Legea nr. 255/2010: „(4) *Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.* (5) *Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.* (6) *Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate”.*

Prin raportare la etapele procedurilor de expropriere prevăzute de Legea nr. 255/2010 și HG nr. 53/2011, în conformitate cu prevederile art. 9 alin. 4 din Legea nr. 255/2010 și ale art. 6 din HG nr. 53/2011 va fi emisă decizia de expropriere pentru toate imobilele care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „*Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca*”, în baza căreia se va întabula coridorul de expropriere în cartea funciară pe numele Municipiului Cluj-Napoca.

După emiterea deciziei de expropriere și a întabulării coridorului de expropriere în cartea funciară pe numele Municipiului Cluj-Napoca, expropriatorul prin reprezentanții săi potrivit prevederilor art. 9 alin. 6, art. 11 alin. 65 din Legea nr. 255/2010 raportat la prevederile art. 7 alin. 1 din HG nr. 53/2011 va proceda la întocmirea documentațiilor cadastrale individuale pentru toate imobilele afectate de amplasamentul obiectivului de investiție, inclusiv pentru imobilele la care face petenta referire.

În ceea ce privește întocmirea documentațiilor cadastrale, se va proceda la notificarea Societății Dominus Vegas SRL în vederea prezentării, prin reprezentant legal, la sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, pentru a depune documentele și a semna personal cererea privind recepția documentației cadastrale individuale / declarația pe proprie răspundere cu privire la înstrăinarea și identificarea imobilelor măsurate.

După întocmirea documentațiilor cadastrale individuale pentru imobilele afectate de coridorul de expropriere și a avizării și recepționării acestora de către OCPI Cluj, se va proceda la analiza prin comparare a datelor rezultate din documentațiile cadastrale individuale avizate de OCPI Cluj și cele din anexa la hotărârea de Consiliu Local. Dacă datele din documentațiile cadastrale avizate de OCPI coincid cu cele din Anexa nr. 4 la HCL nr. 829/2022 de declanșare a procedurilor de expropriere se va proceda în conformitate cu prevederile art. 18 și următoarele din Legea nr. 255/2020, raportat la prevederile art. 14 și următoarele din HG nr. 53/2011. În acest sens, Societatea Dominus Vegas SRL va fi notificată pentru a depune cererea de acordare de despăgubiri precum și documentele justificative ale dreptului de proprietate.

La momentul la care se va organiza ședința Comisiei de analiză a cererilor depuse de către persoanele expropriate constituită în baza art. 18 din Legea nr. 255/2010, Societatea Dominus Vegas SRL va fi notificată, în scris, prin poștă cu scrisoare recomandată și confirmare de primire pentru a se prezenta, prin reprezentant legal, la sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca în vederea semnării proceselor-verbale și a hotărârilor de stabilire a despăgubirilor, documente obligatorii a fi perfectate pentru încasarea despăgubirilor.

În ipoteza în care datele din documentațiile cadastrale avizate de OCPI nu coincid cu cele din Anexa nr. 4 la HCL nr. 829/2022, iar în conformitate cu prevederile Legii nr. 255/2010 rezultă că sunt îndeplinite condițiile pentru rectificarea anexei (aici avându-se în vedere și încadrarea în travilan/extravilan) se va proceda ca atare urmând ca procesele-verbale și hotărârile de stabilire a despăgubirilor să fie emise după rectificarea anexei la HCL, în baza unui nou raport de evaluare, conform prevederilor legale.

Pe imobilul înscris în C.F. nr. 309830 se află o construcție înscrisă în sub A1.1 cu nr. 309830-C1, în suprafață de 161 mp. Această construcție nu este inclusă în Anexa nr. 4, poziția 11 aferentă

HCL nr. 829/02.11.2022.

Poziția departamentului juridic față de plângerea prealabilă exprimată prin nota internă nr. 947004/303/30.12.2022, este următoarea:

„Raportat la plângerea prealabilă formulată de către societatea DOMINUS VEGAS SRL împotriva HCL nr. 829/02.11.2022, vă comunicăm următoarele aspecte în legătură cu dosarul nr. 2175/102/2021 al Tribunalului Mureș la care petenta face referire în cuprinsul plângerii prealabile:

Prin cererea de chemare în judecată formulată de către Dominus Vegas S.R.L., ce face obiectul dosarului nr. 2175/102/2021 al Tribunalului Mureș s-a solicitat:

1. Anularea parțială a HCL nr. 167/21.04.2021 a Municipiului Cluj-Napoca ca nelegală și netemeinică, cu privire la aprobarea indicilor tehnico economici în vederea inițierii exproprierii suprafeței de 800 mp teren înscris în CF nr. 318039- Cluj-Napoca și a exproprierii suprafeței de 339 mp teren înscris în CF nr. 309830 ClujNapoca, având topo 309830, imobile ce constituie proprietatea societății Dominus Vegas SRL în scopul realizării obiectivului de investiții ”Amenajarea ansamblului urban cetățuia din Cluj-Napoca” scenariul 1 din studiul de fezabilitate conform Anexei ce face parte integrantă din hotărârea atacată.

2. Suspendarea efectelor HCL nr. 167/21.04.2021 până la soluționarea definitivă a acțiunii pendinte.

3. Cu cheltuieli de judecată.” Prin încheierea civilă nr. 543/2021 Tribunalul Mureș a soluționat cererea de suspendare a efectelor HCL nr. 167/2021 în sensul respingerii acesteia ca nefondată , încheiere care a rămas definitivă prin neatacarea acesteia cu recurs de către SC Dominus Vegas SRL. Ulterior, prin Sentința civilă nr. 614/2022 pronunțată de către Tribunalul Mureș la data de 06.10.2022 a fost soluționată și cererea de anulare a HCL nr. 167/2021 în sensul că instanța de judecată a dispus: ”Respinge excepția inadmisibilității. Respinge excepția lipsei de interes. Respinge acțiunea în contencios administrativ formulată de reclamanta Dominus Vegas SRL în contradictoriu cu pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca ca nefondată. Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare. Cererea de recurs se depune la Tribunalul Mureș.” Menționăm că sentința civilă nu este definitivă, putând fi atacată cu recurs în termen de 15 zile de la comunicarea hotărârii, nefiind însă motivată hotărârea instanței de judecată la acest moment. Chiar dacă Sentința civilă nr. 614/2022 nu este definitivă, aceasta are autoritate de lucru judecat. Aceasta și dacă ne raportăm la dispozițiile art. 430 alin. 1 N.C.pr.civ: ”(1) Hotărârea judecatorească ce soluționează, în tot sau în parte, fondul procesului sau statuează asupra unei excepții procesuale ori asupra oricarui alt incident are, de la pronunțare, autoritate de lucru judecat cu privire la chestiunea transată. ” Așadar, HCL nr. 167/21.04.2021 se bucură în continuare de prezumția de legalitate”.

Prin nota internă nr. 31623/20.01.2023 Serviciul strategie și dezvoltare locală, management proiecte ne-a înaintat punctul de vedere al elaboratorului Studiului de Fezabilitate, respectiv a domnului Mircea Munteanu, în calitate de reprezentant al asocierii dintre Metapolis Architects, Atelier Mass și Studio de peisaj Ana Horhat- echipa de proiect:

„1. Reiterăm faptul că pentru realizarea obiectivului „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia Cluj-Napoca” se impune intervenția pe toate elementele adiacente construcției-poartă originale (clădirea C1-Pavilion P+E, așa cum apare ea în CF 309830), așadar pe toată suprafața CF 318039 și 309830, cu excepția clădirii C1 așa cum apare această clădire în CF 309830.

2. Scara de acces la etaj la care se face referire în plângerea prealabilă este o legătură exterioră la distanță de cele două accese la cele două niveluri ale construcției-poartă. Această scară, împreună cu restul amenajărilor recente (împrejmuirea, terasa de la nivelul parterului, terasa de la nivelul etajului,

zidurile de sprijin, camera tehnică, modificările topografice pe valul de pământ al fortificației, etc.) adiacente clădirii originale C1-Pavilion P+E (așa cum apare ea în CF 309830) sunt amenajări realizate fără respectarea autorizației pe fortificația de pământ parte din monumentul istoric. Impactul acestor amenajări recente neautorizate a fost distructiv asupra monumentului, iar prin obiectivul „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia Cluj-Napoca” se urmărește printre altele și restaurarea monumentului val de pământ într-un mod unitar pentru întreg ansamblul și implicit refacerea amenajărilor conform avizelor de specialitate. Prin proiectul de amenajare a ansamblului se va asigura accesul la ambele etaje ale clădirii C1-Pavilion P+E, direct din spațiul public, iar între aceste etaje se va putea circula prin exterior în continuare, pe traseul noilor alei și scări conforme cu proiectul avizat.

3. Prin obiectivul „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia Cluj-Napoca” se urmărește de asemenea asigurarea accesului public la întreg spațiul verde al parcului Cetățuia, inclusiv spațiul verde aferent valului de pământ al fortificației monument.

În concluzie, propunem respingerea plângerii prealabile.”

Din punct de vedere juridic, în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 1 - 3 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 87 alin. (5) și 129 alin. (2) lit. c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 829/02.11.2022 *privind aprobarea declanșării procedurilor de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”*. întrunește condițiile legale.

Rezultă astfel, contrar susținerilor petentei că Hotărârea Consiliului Local nr. 829/02.11.2022, a fost adoptată în conformitate cu prevederile legale în vigoare, este temeinică și legală și propunem respingerea plângerii prealabile.

Anexăm prezentei:

- copie plângere prealabilă
- punct de vedere Asocierii Metapolis Architects, Atelier Mass, Studio de peisaj Ana Horhat
- plan de situație
- Anexa nr. 1.

**Direcția Patrimoniul Municipiului
și Evidența Proprietății**

**Director executiv,
Iulia Ardeuș**



**Șef Serviciu,
Mihaela Miron**



Întocmit: inspector Vlad Roman

Întocmit: consilier Teodora Dinu



**Direcția generală comunicare,
dezvoltare locală și management proiecte**

**Serviciul Strategie și dezvoltare
locală, management proiecte**

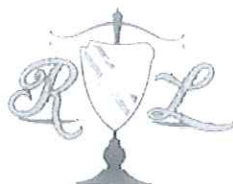
**Șef Serviciu,
Revesz Bogdan**



Manager Proiect

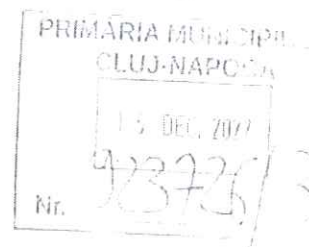
Călin Fornă





BAROUL BUCUREȘTI
CABINET DE AVOCAT RUTA RODICA - LIGIA
E- mail: av.ligia@yahoo.com Tel: 0766.322. 464

CĂTRE
MAI
MUNICIPIUL CLUJ - NAPOCA
- CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ - NAPOCA -



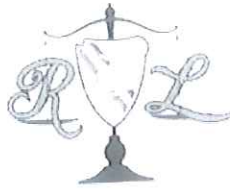
Subscrisa **DOMINUS VEGAS S.R.L.**, cu sediul în orașul Luduș, str. 1 Mai, nr. 40, jud. Mureș, J26/679/2914, CUI RO 33414475, reprezentată legal prin administrator Zaharia Viorel și convențional prin avocat Rodica - Ligia Ruța, conform împuternicirii avocațiale anexate, având domiciliul ales pentru comunicare acte în orașul Luduș, str. Crinului, nr. 41, jud. Mureș în baza art. 7 Legea 554/2004, în termen legal, formulăm prezenta:

PLÂNGERE PREALABILĂ

împotriva Hotărârii Consiliul Local al Municipiului Cluj - Napoca nr. 829/02.11.2022, solicitând *revocarea parțială a hotărârii atacate ca nelegală și netemeinică cu privire la exproprierea suprafețele de teren: 800 mp teren înscris în CF nr. 318039 - Cluj Napoca și 339 mp teren înscris în CF nr. 309830 Cluj -Napoca, nr., top 309830 și a suprafețelor de construcție - 284 mp, imobile ce constituie proprietatea societății Dominus Vegas SRL în scopul realizării obiectivului de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj - Napoca” conform Anexei nr. 2 ce face parte integrantă din hotărârea de consiliu atacată având în vedere următoarele*

MOTIVE

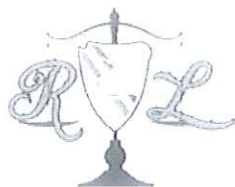
În fapt: subscrisa societate DOMINUS VEGAS S.R.L. avem calitatea de proprietar tabular a imobilului construcție, monument istoric și 500 mp teren situat administrativ în municipiul Cluj - Napoca, Str. Călărașilor, nr. 1, jud. Cluj, imobil înscris în CF nr. 309830 Cluj -Napoca, nr., top 309830, și a suprafeței de 800 mp teren înscris în CF nr. 318039, nr. Top 318039.



Prin HCL 829/02.11.2022 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca” Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca a hotărât următoarele:

1. A aprobat amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajarea Ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca” , în suprafață de 140.295 mp , potrivit Documentației „Plan topografic realizat în sistemul național de proiecție Stereografic 1970, în vederea identificării imobilelor ce se suprapun peste coridorul de expropriere avizat și recepționat de către O.C.P.I. Cluj, prin Procesul-verbal nr. 4965/2022, conform Anexei 1, ce face parte integrantă din hotărâre.
2. A aprobat declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată, situate pe amplasamentul prevăzut la art.1.
3. A aprobat lista imobilelor, a proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale asupra imobilelor care se suprapun peste amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca” și care sunt afectate de coridorul de expropriere, identificate pe baza evidențelor O.C.P.I. Cluj, conform Anexei 2, ce face parte integrantă din hotărâre.

La poziția nr. 15 și 16 din Anexa 2 sunt menționate imobilele - teren și construcție proprietatea subscrisei Dominus Vegas SRL care sunt afectate de coridorul de expropriere



4. S-a însușit Raportul de evaluare întocmit de S.C. Expertus S.R.L. pentru imobilele proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere în vederea realizării obiectivului de investiții „Amenajarea Ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”, conform Anexei 3, ce face parte integrantă din hotărâre.

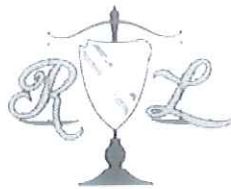
5. S-au aprobat sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, stabilite în baza raportului de evaluare, conform Anexei 4, ce face parte integrantă din hotărâre.

6. S-a aprobat alocarea de la bugetul Municipiului Cluj-Napoca a sumei de **35.288.868,24** lei, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale prevăzute la art. 5 și virarea acesteia într-un cont bancar deschis pe numele Municipiului Cluj-Napoca la dispoziția proprietarilor de imobile afectate de coridorul de expropriere pentru realizarea lucrării de utilitate publică de interes local, pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”.

Anterior adoptării HCL 829/02.11.2022 , prin HCL 167/21.04.2021 s-a decis aprobarea documentației și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”, scenariul 1 din studiul de fezabilitate, conform Anexei HCL 167/2021 respectiv s-a aprobat exproprierea unei suprafețe totale de **147.437 mp teren**, respectiv și exproprierea suprafeței de 800 mp teren înscris în CF nr. 318039 - Cluj Napoca și a suprafeței de 339 mp teren înscris în CF nr. 309830 Cluj -Napoca, nr., top 309830, imobile ce constituie proprietatea societății Dominus Vegas SRL.

Prin sesizările nr. 470537/29.09.2020 și 54681/04.11.2020 subscrisa societate Dominus Vegas SRL ne-am exprimat obiecțiunile, punctul de vedere cu privire la propunerea documentației de urbanism P.U.Z.-Amenajarea ansamblu urban Cetățuia.

Împotriva HCL 167/2021 subscrisa Dominus Vegas SRL am formulat atât plângere prealabilă cât și acțiune în contencios administrativ, acțiune ce face obiectul dosarului nr. 2175/102/2021 aflat pe rolul Tribunalului Mureș - Secția de Contencios administrativ și fiscal, dosar ce nu este soluționat definitiv.



BAROUL

BUCUREȘTI

CABINET DE AVOCAT RUTA RODICA - LIGIA

E- mail: av.ligia@yahoo.com Tel: 0766.322. 464



- Primordial se impune a se observa faptul că în cadrul dosarului 2175/102/2021 Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca a susținut, în repetate rânduri, faptul că pentru realizarea proiectului „Amenajarea Ansamblului urban Cetățuia din Cluj-Napoca”, nu va fi afectat dreptul de proprietate al subscrisei *Dominus Vegas SRL asupra construcțiilor!!!*

Din Anexa nr. 2 a HCL 829/02.11.2022 rezultă însă fără putință de tăgadă, în contradicție flagrantă cu susținerile Consiliului Local Cluj Napoca din cadrul dosarului antamat, faptul că sunt supuse exproprierii declanșate, în total **284 mp** construcție proprietatea subscrisei Dominus Vegas SRL:

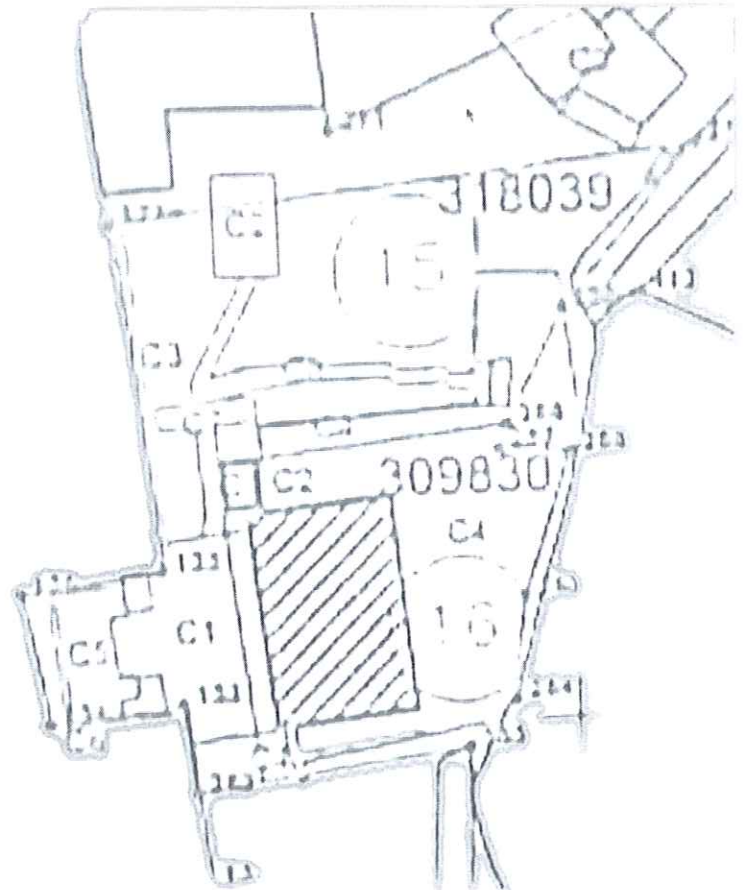
Din imobilul identificat în CF 318039

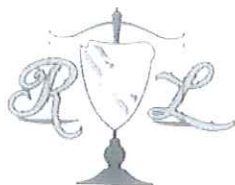
- 120 mp construcție - C1
- 31 mp construcție C2 - platformă mozaic
- 38 mp construcție C5 terasă
- 25 mp construcție C7 platformă mozaic
- 70 mp construcție C8 - scări de acces, singura modalitate de acces la etajul clădirii

Din imobilul identificat în CF 309830

- 47 metri liniari zid de sprijin - C3
- 18 metri liniari zid de sprijin - C4
- 29 metri liniari zid de sprijin - C6

Dominus Vegas SRL va deține proprietatea doar asupra clădirii evidențiate prin hașurare, respectiv doar a părții din clădire ce ne va mai rămâne în proprietate.





BAROUL

BUCUREȘTI

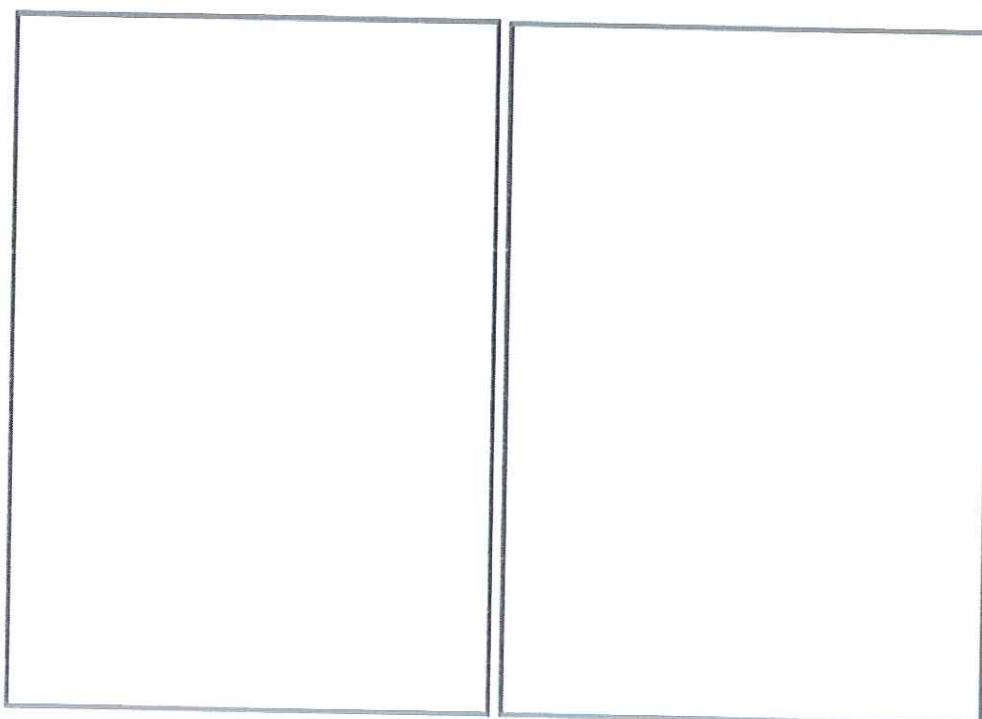
CABINET DE AVOCAT RUTA RODICA - LIGIA

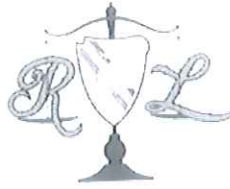
E- mail: av.ligia@yahoo.com Tel: 0766.322. 464

- Obiectivul de patrimoniu de categoria A „Cetățuia Cluj Napoca” exista și la data la care subscrisa Dominus Vegas SRL am achiziționat imobilele prin contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 4780/11.12.2015 însă Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca a decis să renunțe la dreptul de preempțiune exercitat inițial prin HCL 48/2015 urmare a asumării obligației de vânzare a terenului în suprafață de 10.0000 mp teren în vederea realizării Teatrului de vară din Zona Cetățuia.

Practic prin HCL nr. 179/21.05.2015 Consiliul Local al Municipiului Cluj - Napoca a renunțat la dreptul de preempțiune și a permis achiziționarea imobilelor - monument istoric „Pavilion C+P+E , parte din ansamblul Belvedere împreună cu terenul aferent 500 mp - de către subscrisa societate Dominus Vegas SRL pentru că S.C. UNITA HOLDING TURISM S.R.L. s-a obligat să vândă Municipiului Cluj - Napoca suprafața de 10.000 mp teren din Zona Cetățuia pentru realizarea obiectivului „Terasă de Vară”.

**HCL 167/2021 și HCL 829/2022
au fost adoptate în
contradicție totală cu HCL 179/2015**





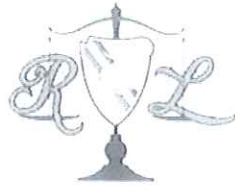
Criticile aduse HCL ului nr. 829/2022 vizează exproprierea abuzivă a terenului și a construcțiilor proprietatea noastră în contextul următoarelor considerente:

- lucrările pentru care se susține că este necesară exproprierea noastră **nu sunt lucrări de utilitate publică în sensul celor imperativ statuate de art. 2 alin. 1 lit. k) din Legea nr. 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Conform proiectantului, necesitatea continuității lucrărilor de amenajare propuse în apropierea clădirii proprietatea Dominus Vegas SRL este motivată de lucrările de salvare, protejare și punere în valoare a obiectivului de patrimoniu de categoria A „Cetățuia Cluj Napoca” (parcul Cetățuia și incinta fortificată cu val de pământ), menționându-se că există limitări de natură tehnică ce nu permit fragmentarea lucrărilor de reabilitare a fortificației din val de pământ datorită modificărilor topografice impuse cu impact pe un areal mai larg, a necesității realizării unui sistem continuu funcțional de drenare și a unui sistem de iluminat coerent, precum și a limitărilor de organizare a șantierului din teren.

Proiectantul ne asigură totodată că, prin conceptul de amenajare ce presupune exproprierea terenului proprietatea noastră, se păstrează utilizarea funcțională permisă actualmente prin PUG Cluj - Napoca : activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere cu precizarea că, pe piațeta din incinta cetății, în imediata vecinătate a clădirii proprietatea noastră se propune o zonă de terasă exterioară estivală ce ar putea fi deservită din interiorul clădirii, fără însă a se identifica regimul juridic sub auspiciul căruia subscrisa vom deservi terasa: oare ne va fi concesionat ori închiriat terenul al cărui proprietar suntem în prezent?

- organizarea de șantier și limitările de natură tehnică ce nu permit fragmentarea lucrărilor de reabilitare a fortificației din val de pământ datorită modificărilor topografice impuse cu impact pe un areal mai larg, și necesitatea realizării unui sistem continuu funcțional de drenare și a unui sistem de iluminat coerent **nu sunt lucrări de utilitate publică care să justifice exproprierea în baza art. 2 alin. 1 lit. k) din Legea 255/2010, text legal pe care se întemeiază expropriere dispusă prin HCL 829/2022.**



BAROUL

BUCUREȘTI

CABINET DE AVOCAT RUTA RODICA - LIGIA

E- mail: av.ligia@yahoo.com Tel: 0766.322. 464



Imobilul proprietatea noastră, vizat de exproprierea nejustificată a fost restaurat și consolidat prin *investiții de sute de mii de euro* și este, în prezent, în posesia Consulatului onorific al Republicii Federale Democratice Etiopia la Cluj-Napoca iar privarea subscrisei societății de suprafețele de teren și de suprafețele de construcții propuse a fi expropriate va avea ca directă și inevitabilă consecință imposibilitatea efectivă de a folosi imobilul în contextul în care accesul la etajul clădirii se realizează exclusiv pe scara exterioară (C8) amplasată pe terenul aprobat a fi expropriat fără o prealabilă cercetare.

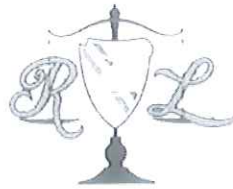
HCL 167/2021 a fost adoptat având la bază studiul de fezabilitate realizat fără o prealabilă deplasare în teren și identificare a imobilului proprietatea societății Dominus Vegas SRL, doar cu ocazia efectuării raportului de evaluare s-a identificat suprafața de construcții proprietatea noastră supusă exproprierii.

Atât HCL 167/2021 cât și HCL 829/2022 a fost adoptat cu nerespectarea prevederilor imperative ale *art. 8 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.*

Dreptul comun în materia exproprierii este consacrat în art. 44 alin. (3) și (6) din Constituție, art. 562 alin. (3) din Codul civil, Legea nr. 33/1994 și Hotărârea Guvernului nr. 583/1994 de aprobare a Regulamentului privind procedura de lucru a comisiilor pentru efectuarea cercetării prealabile în vederea declarării utilității publice pentru lucrări de interes național sau de interes local, o reglementare specială a exproprierii fiind cuprinsă în Legea nr. 255/2010 și în Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu completările ulterioare.

În literatura de specialitate au fost formulate variate definiții în ceea ce privește exproprierea¹ esența constând în faptul că aceasta este un act de putere publică prin care se realizează dobândirea forțată a proprietăților private asupra imobilelor necesare executării lucrărilor de utilitate publică, în schimbul unei despăgubiri.

¹ Gabriel Boroî, Carla Alexandra Angelescu, Bogdan Nazat. *Curs de drept civil. Drepturi reale principale. Ediția a 2-a revizuită și adăugită. București: Editura Hamangiu, 2013, p. 62.*



BAROUL

BUCUREȘTI

CABINET DE AVOCAT RUTA RODICA - LIGIA

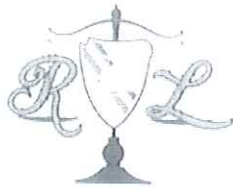
E- mail: av.ligia@yahoo.com Tel: 0766.322. 464

Legea nr. 33/1994 reprezintă *cadrul normativ general* în materie de expropriere, în timp ce Legea nr. 255/2010 constituie *reglementarea specială* în materie de expropriere atunci când această măsură este dispusă în vederea realizării unor obiective specifice de interes național, județean și local, astfel cum acestea sunt stabilite în art. 1 din lege.

Din punct de vedere juridic, exproprierea poate fi definită ca actul puterii de stat competente, prin care se realizează trecerea în proprietate publică a unor bunuri imobile proprietate privată, necesare executării unor lucrări de interes public, în schimbul unei despăgubiri.

Având în vedere considerentele sus menționate subscrisa societatea proprietară Dominus Vegas SRL apreciem că inițierea procedurii de expropriere cu privire la imobilele teren și construcții proprietatea noastră nu a fost legal și motivat decisă prin HCL 829/2022.

Precizăm că înțelegem să criticăm și valoarea sumelor individuale de au fost stabilite prin Anexa 4 , parte integrantă din HCL 829/2022 în contextul în care rezultă indubitabil faptul că dacă vom fi expropriați de suprafețele de teren și construcție vizate nu vom avea posibilitatea să folosim clădirea ce ne rămâne în proprietate astfel că eventualele despăgubiri se impun a fi stabilite în acest context.

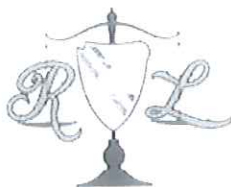


Potrivit art. 1 din Legea nr. 33/1994 "exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se poate face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă despăgubire (...)", iar conform art. 8 alin. (2) din Legea nr. 255/2010 "în termen de 20 de zile calendaristice de la data notificării prevăzute la alin. (1), proprietarii imobilelor cuprinse în listă au obligația prezentării la sediul expropriatorului, în vederea stabilirii unei juste despăgubiri."

De asemenea, art. 26 alin. (1) din Legea nr. 33/1994 stabilește că "despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite", iar alineatul 2 al aceluiași articol prevede că "la calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia."

Din cuprinsul actelor normative mai sus menționate (în concordanță cu art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția europeană a drepturilor omului), reiese că ele consacră caracterul just (drept) al despăgubirii, pentru imobilele expropriate, și precizează explicit că despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului, stabilind obligația legală atât în sarcina instanței, cât și în sarcina experților de a ține seama de prețul cu care se vând, de regulă, imobilele similare (de același fel, adică cu aceleași caracteristici) în zona respectivă.

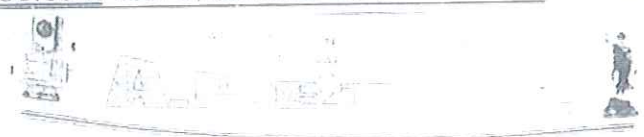
Raportul de expertiză în specialitatea topo efectuat în cadrul dosarului 2175/102/2021 a identificat proprietatea subscrisei reclamante și statuează cât se poate de clar că prin HCL 167/2021, conform proiectului ce a stat la baza adoptării acestui act administrativ, s-au aprobat indicii tehnico - economici pentru exproprierea întregii suprafețe de teren deținută de către subscrisa reclamantă Dominus Vegas SRL cu excepția clădirii C3, mai precis amprenta acesteia la sol -161 mp fără să se ia în considerare celelalte părți construite: terase, scări, ziduri de sprijin și mai ales desfășurarea clădirii pe parter, desfășurare care este diferită față de etaj; expertiza statuează îndubitabil și faptul că nu s-a ținut cont că



BAROUL BUCUREȘTI
 CABINET DE AVOCAT RUTA RODICA - LIGIA
 E- mail: av.ligia@yahoo.com Tel: 0766.322. 464



accesul la etaj se face pe scările exterioare fără de care funcționalitatea clădirii este afectată.



Raportat la configurația imobilului proprietatea Dominus Vegas SRL în teren expertiza conchide că proiectul de investiții care a stat la baza HCL 167/2021 și implicit la baza adoptării HCL 829/2022 poate fi realizat și fără exproprierea terenului deținut de către subscrișa Dominus Vegas SRL sau cel puțin a unei părți din el, respectiv partea de la scările de acces la etaj spre clădire - linia pct. 333-318-314-341 spre cele doua limite de gard.

Respectarea dreptului nostru de proprietate se poate realiza dosar prin anularea parțială a HCL 829/2022 act administrativ neclar și nefondat, act administrativ adoptat în contradicție cu HCL 167/2021 și cu încălcarea celor statute prin HCL 179/2015.

Având în vedere aspectele de fapt și prevederile legale invocate incidente, pentru a realiza respectarea dreptului nostru de proprietate solicităm admiterea plângerii prelabile și revocarea, parțială a HCL nr. 829/2022 prin excluderea de la expropriere a suprafețelor de teren și a suprafețelor de construcție proprietatea societății Dominus Vegas SRL astfel cum au fost identificate în expertiza topo sus menționată.

În drept: art. 7 Legea 554/2004, dispozițiile legale menționate în motivare.

În probațiune: acte, înscrisuri, expertiza în specialitatea topo prin care s-au identificat alte soluții care exclud exproprierea întregii suprafețe de teren proprietatea noastră precum și exproprierea construcțiilor proprietatea noastră, expertiză evaluare prejudiciu.

25.11.2022

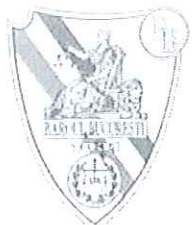
CAPITOLUL III CONCLUZII

1. Scopul prezentei expertize este de a stabili dacă proiectul de investiții care a stat la baza HCL 167/2021 și implicit la baza adoptării HCL 829/2022 poate fi realizat și fără exproprierea terenului deținut de către subscrișa Dominus Vegas SRL sau cel puțin a unei părți din el, respectiv partea de la scările de acces la etaj spre clădire - linia pct. 333-318-314-341 spre cele doua limite de gard.
2. După cum s-a menționat în punctul anterior, în baza HCL nr. 167/2021 și implicit în baza adoptării HCL nr. 829/2022 act administrativ neclar și nefondat, act administrativ adoptat în contradicție cu HCL 167/2021 și cu încălcarea celor statute prin HCL 179/2015, s-a dispus exproprierea terenului deținut de către subscrișa Dominus Vegas SRL sau cel puțin a unei părți din el, respectiv partea de la scările de acces la etaj spre clădire - linia pct. 333-318-314-341 spre cele doua limite de gard.
3. După cum s-a menționat în punctul anterior, în baza HCL nr. 167/2021 și implicit în baza adoptării HCL nr. 829/2022 act administrativ neclar și nefondat, act administrativ adoptat în contradicție cu HCL 167/2021 și cu încălcarea celor statute prin HCL 179/2015, s-a dispus exproprierea terenului deținut de către subscrișa Dominus Vegas SRL sau cel puțin a unei părți din el, respectiv partea de la scările de acces la etaj spre clădire - linia pct. 333-318-314-341 spre cele doua limite de gard.
4. După cum s-a menționat în punctul anterior, în baza HCL nr. 167/2021 și implicit în baza adoptării HCL nr. 829/2022 act administrativ neclar și nefondat, act administrativ adoptat în contradicție cu HCL 167/2021 și cu încălcarea celor statute prin HCL 179/2015, s-a dispus exproprierea terenului deținut de către subscrișa Dominus Vegas SRL sau cel puțin a unei părți din el, respectiv partea de la scările de acces la etaj spre clădire - linia pct. 333-318-314-341 spre cele doua limite de gard.
5. După cum s-a menționat în punctul anterior, în baza HCL nr. 167/2021 și implicit în baza adoptării HCL nr. 829/2022 act administrativ neclar și nefondat, act administrativ adoptat în contradicție cu HCL 167/2021 și cu încălcarea celor statute prin HCL 179/2015, s-a dispus exproprierea terenului deținut de către subscrișa Dominus Vegas SRL sau cel puțin a unei părți din el, respectiv partea de la scările de acces la etaj spre clădire - linia pct. 333-318-314-341 spre cele doua limite de gard.
6. După cum s-a menționat în punctul anterior, în baza HCL nr. 167/2021 și implicit în baza adoptării HCL nr. 829/2022 act administrativ neclar și nefondat, act administrativ adoptat în contradicție cu HCL 167/2021 și cu încălcarea celor statute prin HCL 179/2015, s-a dispus exproprierea terenului deținut de către subscrișa Dominus Vegas SRL sau cel puțin a unei părți din el, respectiv partea de la scările de acces la etaj spre clădire - linia pct. 333-318-314-341 spre cele doua limite de gard.
7. Din această cauză și din configurația imobilului expusă în planul de situație, considerăm că proiectul de investiții care a stat la baza HCL nr. 167/2021 poate fi realizat și fără exproprierea terenului deținut de reclamantă sau cel puțin a unei părți din el, adică parte de la scările de acces la etaj spre clădire - linia pct. 333-318-314-341 spre cele doua limite de gard.
8. Măsurătorile au fost redactate pe un plan la scara 1:200, pe care distanțele se pot citi grafic cu precizia de +/- 0,5mm la scara planului adică +/- 10m pe teren.

13 Noiembrie 2022

Expert topo
 sing Mihaiache Marian

DOMINUS VEGAS S.R.L.
 prin avocat Rodica - Ligia Ruta
 RODICA-LIGIA
 Cabinet de Avocat
 TEL. 42465145
 BUCUREȘTI



BAROUL BUCUREȘTI

Forma de exercitare a profesiei C.A. RODICA RODICA-LIGIA

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ



Seria B 7138908 /2022

Domnul/doamna avocat Rufa Rodica-Ligia
se împuternicește de către clientul ...

DOMINUS VEGAS SRL
în baza contractului de asistență juridică nr. 33125f3 din 2022, să exercite următoarele activități:

redactare plângere prealabilă împotriva
HCL 829/2022 - C. Cluj - Hapoca
și să asiste/să reprezinte clientul în fața Consiliul Local Cluj - Hapoca
UAT Municipiul Cluj - Hapoca

Data 25.11.2022

CLIENT REPREZENTANT:
conf. C.A.J.
(semnătură)

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

FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI



prin avocat,
Rufa Rodica-Ligia
(semnătura și ștampila)

Semnătura nu este necesară în situația în care forța de executare a profesiei de avocat atestă identitatea părților, și conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea

Forma pentru prezentare și aplicarea stampilei nu sunt necesare în situația în care prezentarea împuternicirii avocațiale este făcută în numele clientului sau reprezentanșii acestuia

Către Municipiul Cluj-Napoca,
DIRECȚIA GENERALĂ COMUNICARE, DEZVOLTARE LOCALĂ ȘI MANAGEMENT PROIECTE
Serviciul strategie și dezvoltare locală, management proiecte

Referitor la Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 923726/3/15.12.2022 și Întâmpinarea la notificarea nr. 899870/453/05.12.2022, ambele formulate de către Dominus Vegas S.R.L., vă comunicăm următoarele:

1. Reiterăm faptul că pentru realizarea obiectivului „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia Cluj-Napoca” se impune intervenția pe toate elementele adiacente construcției-poartă originale (clădirea C1-Pavilion P+E, așa cum apare ea în CF 309830), așadar pe toată suprafața CF 318039 și 309830, cu excepția clădirii C1 așa cum apare această clădire în CF 309830.
2. Scara de acces la etaj la care se face referire în plângerea prealabilă este o legătură exterioară la distanță de cele două accese la cele două niveluri ale construcției-poartă. Această scară, împreună cu restul amenajărilor recente (împrejmuirea, terasa de la nivelul parterului, terasa de la nivelul etajului, zidurile de sprijin, camera tehnică, modificările topografice pe valul de pământ al fortificației, etc.) adiacente clădirii originale C1-Pavilion P+E (așa cum apare ea în CF 309830) sunt amenajări realizate fără respectarea autorizației pe fortificația de pământ parte din monumentul istoric. Impactul acestor amenajări recente neautorizate a fost destructiv asupra monumentului, iar prin obiectivul „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia Cluj-Napoca” se urmărește printre altele și restaurarea monumentului val de pământ într-un mod unitar pentru întreg ansamblul și implicit refacerea amenajărilor conform avizelor de specialitate. Prin proiectul de amenajare a ansamblului se va asigura accesul la ambele etaje ale clădirii C1-Pavilion P+E, direct din spațiul public, iar între aceste etaje se va putea circula prin exterior în continuare, pe traseul noilor alei și scări conforme cu proiectul avizat.
3. Prin obiectivul „Amenajarea ansamblului urban Cetățuia Cluj-Napoca” se urmărește de asemenea asigurarea accesului public la întreg spațiul verde al parcului Cetățuia, inclusiv spațiul verde aferent valului de pământ al fortificației monument.

În concluzie, propunem respingerea plângerii prelabile.

Cu stimă,

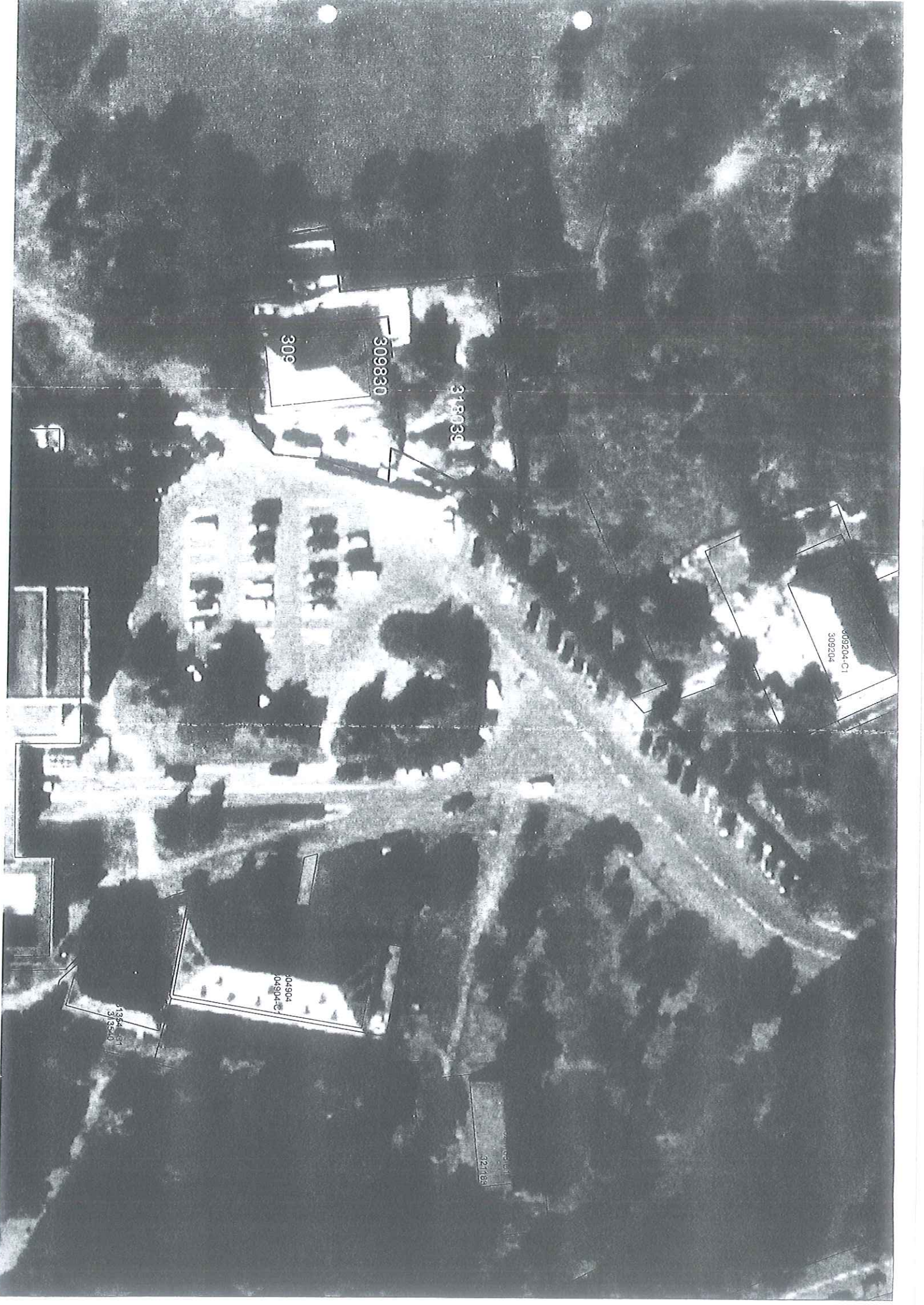
Mircea Munteanu

reprezentat al asocierii dintre

METAPOLIS ARCHITECTS BVBA, ATELIER MASS SRL SI ANA-MARIA HORHAT

MUNTEANU
U MIRCEA-
CALIN

Digitally signed by
MUNTEANU
MIRCEA-CALIN
Date: 2023.01.20
00:11:38 +01'00'



309

309830

319039

309204-C1
309204

304904
304904-C2

313544-S1
313540

321188

Membru corporativ

ANEVAR[®]

AUTORIZATIA 0303

S.C. EXPERTUS S.R.L.
Evaluări și Consultanță
Timișoara, Aleea Creație nr. 9
Tel: 0372 721 643
Fax: 0371 609 195
Mobil: 0722 247 911
E-mail: nicolae.gradinaru@gmail.com



UNIUNEA EUROPEANĂ



Instrumente Structurale
2014 - 2020

*Contract de prestări-servicii
Servicii noi similare pentru realizarea exproprierii imobilelor identificate
necesare proiectării și execuției obiectivului de investiție
Amenajarea ansamblului urban Cetățuia din Cluj Napoca”*

RAPORT DE EVALUARE

**ESTIMAREA VALORII DE DESPĂGUBIRE
CONFORM LEGII NR. 255/2010
A IMOBILELOR PROPRIETATE PRIVATĂ
SITUATE PE AMPLASAMENTUL LUCRĂRII DE
”Amenajarea ansamblului urban
Cetățuia din Cluj Napoca”**

U.A.T. Cluj-Napoca - Jud. Cluj

**Beneficiar:
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**

**TIMIȘOARA
August 2022**

TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr. 10 din tabel) DOMINUS VEGAS S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C2 - Construcție Platformă mozaic
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Platformă mozaic	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparață	Mp
Mp	31,00
Total mp	31,00

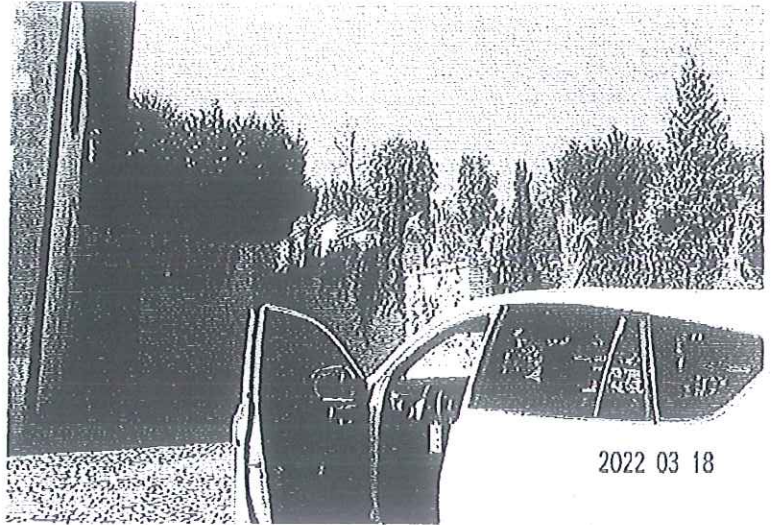
4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lel/um	Indice act.	Cost total
Platformă	PBPAB	31.00	536.90 lei	1,4998	24.962.5 lei
Prin estimare					
Total cost de nou cu TVA					24.962,52 lei
Total cost/MP cu TVA					805,24 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei
Total cost de nou cu TVA					24.962,52 lei
Total cost /mp cu TVA					805,24 lei
Coefficient de distanta	1,0000				
Corectie manopera	1,0000				
Total cost de nou fara TVA					20.987,00 lei
Total cost /mp fara TVA					677 lei
Depreciere fizica	0%	Depreciere fizica			- lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata	Total euro	4,300	Total lei	20.987 lei	
Valoare estimata pe mp	euro /mp	139	lei /mp	677 lei	



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr. 10 din tabel)

DOMINUS VEGAS S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C3- Construcție Zid de sprijin
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Zid de sprijin de piatra de 2 M	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Lungime	47,00
Înălțime	2,00
Suprafața mp	94,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Lungime	lei/um	Indice act.	Cost total
Zid de sprijin de 2 M	ZIDSPRP2M	47,00	1.097,80 lei	2,1184	109.302,2 lei
Prin servicii:					
Total cost de nou cu TVA					109.302,24 lei
Total cost/MP cu TVA					1.162,79 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					109.302,24 lei
Total cost /mp cu TVA					1.162,79 lei
Coeficient de distanță		1,0000			
Corecție manoperă		1,0000			
Total cost de nou fără TVA					91.838,00 lei
Total cost /mp fără TVA					977 lei
Depreciere fizică		0%			Depreciere fizică
Depreciere funcțională		0%			Depreciere funcțională
Valoare estimată		Total euro	18.800	Totala lei	91.838 lei
Valoare estimată pe mp		euro /mp	200	lei /mp	977 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr. 10 din tabel)

DOMINUS VEGAS S.R.L.



2022 03 18

I. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C4- Construcție Zid de sprijin
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4.8851
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Zid de sprijin de piatra de 2 M	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Lungime	18,00
Înălțime	2,00
Suprafața mp	36,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Lungime	lei/um	Indice act.	Cost total
Zid de sprijin de 2 M	ZIDSPRP2M	18,00	1.097,80 lei	2,1184	41.860,4 lei
Prin asigurare					
Total cost de nou cu TVA					41.860,43 lei
Total cost/MP cu TVA					1.162,79 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					41.860,43 lei
Total cost /mp cu TVA					1.162,79 lei
Coeficient de distanță		1,0000			
Corecție manoperă		1,0000			
Total cost de nou fără TVA					35.172,00 lei
Total cost /mp fără TVA					977 lei
Depreciere fizică		0%			Depreciere fizică
Depreciere funcțională		0%			Depreciere funcțională
Valoare estimată		Total euro	7.200	Totala lei	
Valoare estimată pe mp		euro /mp	200	lei /mp	
					35.172 lei
					977 lei



TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar DOMINUS VEGAS S.R.L.
(poziția nr. 10 din tabel)

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C5 - Construcție Terasă
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Terasă	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumparașă	Mp
Mp	38,00
Total mp	38,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafașă	lcl/um	Indice act.	Cost total
Platformă betonată	PLTFBA	38,00	248,80 lei	1,7562	16.603,8 lei
Total cost de nou cu TVA					16.603,82 lei
Total cost/MP cu TVA					436,94 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

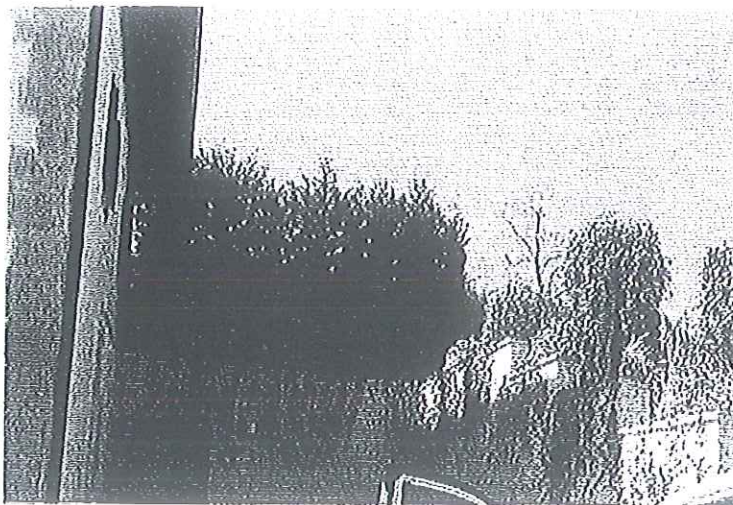
Total cost de nou cu TVA		16.603,82 lei		
Total cost /mp cu TVA		436,94 lei		
Coeficient de distanta	1,0000			
Corectie manopera	1,0000			
Total cost de nou fara TVA		13.946,00 lei		
Total cost /mp fara TVA		367 lei		
Depreciere fizica	0%	Depreciere fizica	- lei	
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala	- lei	
Valoare estimata	Total euro	2.850	Totala lei	13.946 lei
Valoare estimata pe mp	euro /mp	75	lei /mp	367 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr. 10 din tabel)

DOMINUS VEGAS S.R.L.



I. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C6- Construcție Zid de sprijin
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Zid de sprijin de piatra de 2 M	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Lungime	29,00
Înălțime	2,00
Suprafața mp	58,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Lungime	lei/um	Indice act.	Cost total
Zid de sprijin de 2 M	ZIDSPRP2M	29,00	1.097,80 lei	2,1184	67.441,8 lei
Prin asimilație					
Total cost de nou cu TVA					67.441,81 lei
Total cost/MP cu TVA					1.162,79 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					67.441,81 lei
Total cost /mp cu TVA					1.162,79 lei
Coeficient de distanță					1,0000
Corecție manoperă					1,0000
Total cost de nou fara TVA					56.666,00 lei
Total cost /mp fara TVA					977 lei
Depreciere fizică	0%	Depreciere fizică			- lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională			- lei
Valoare estimată		Total euro	11.600	Total lei	56.666 lei
Valoare estimată pe mp		euro /mp	200	lei /mp	977 lei

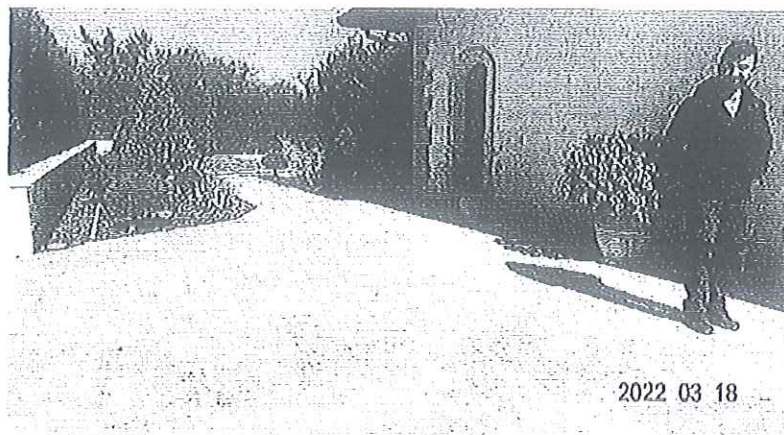


TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar

DOMINUS VEGAS S.R.L.

(poziția nr. 10 din tabel)



1. CARACTERISTICI

Denumirea construcției	C7- Construcție Platformă mozaic
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Platformă mozaic

3. DATE CONSTRUCTIVE

Sumparașă	Mp
Mp	25,00
Total mp	25,00

4. EXPLICAȚII

	SIMBOL	Suprafașă	le/um	Indice act.	Cost total
Platformă	PBPAB	25,00	536,90 lei	1,4998	20.131,1 lei
Prin asocieră					
Total cost de nou cu TVA					20.131,07 lei
Total cost/MP cu TVA					805,24 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA	20.131,07 lei
Total cost /mp cu TVA	805,24 lei

Coefficient de distanță	1,0000
Corecție manopera	1,0000

Total cost de nou fara TVA	16.925,00 lei
Total cost /mp fara TVA	677 lei

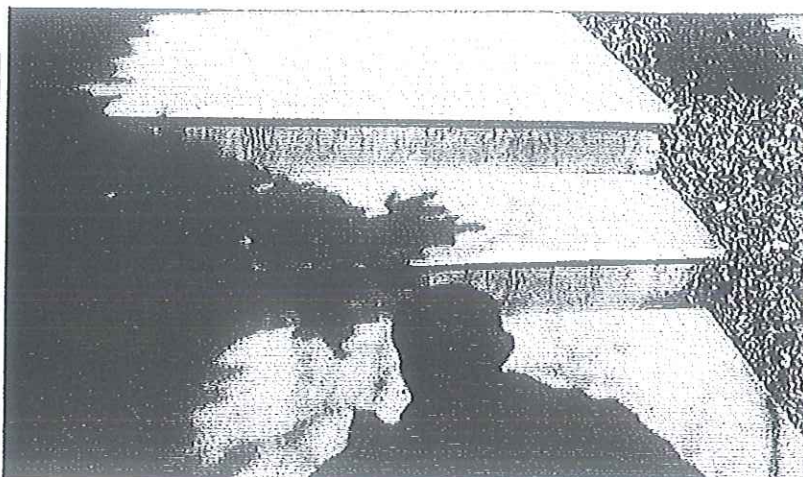
Depreciere fizică	0%	Depreciere fizică	- lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională	- lei

Valoare estimată	Total euro	3.460	Totala lei	16.925 lei
Valoare estimată pe mp	euro /mp	139	lei /mp	677 lei



TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr. 10 din tabel) **DOMINUS VEGAS S,R,L.**



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C8- Construcție scări acces
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Construcție scări acces	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	Mp
Mp	70,00
Total mp	70,00

4. EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață	le/um	Indice act.	Cost total
Scară din piatră		SPIATRA	70,00	4.045,20 lei	1.0365	293.499,5 lei
Priv. exist. stare						
Total cost de nou cu TVA						293.499,49 lei
Total cost/MP cu TVA						4.192,85 lei
Alte costuri						
Total alte costuri						- lei

Total cost de nou cu TVA	293.499,49 lei
Total cost /mp cu TVA	4.192,85 lei

Coefficient de distanta	1,0000
Corecție manopera	1,0000

Total cost de nou fara TVA	246.610,00 lei
Total cost /mp fara TVA	3.523 lei

Depreciere fizica	45%	Depreciere fizica	110.975 lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala	- lei

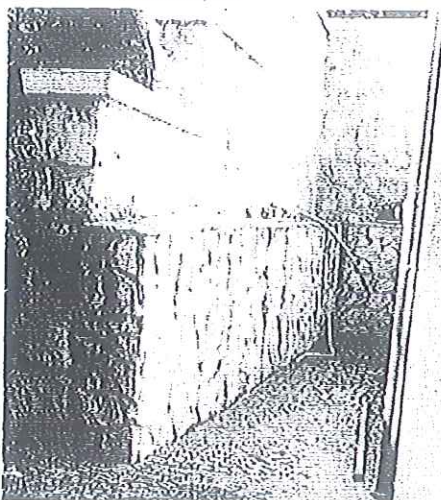
Valoare estimata	Total euro	27.770	Totala lei	135.660 lei
Valoare estimata pe mp	euro /mp	397	lei /mp	1.938 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr. 11 din tabel)

DOMINUS VEGAS S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C2- Construcție Zid de sprijin
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,3851
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Zid de sprijin de piatra de 2 M	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Lungime	4,00
Înălțime	2,00
Suprafața mp	8,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Lungime	lei/um	Indice act.	Cost total
Zid de sprijin de 2 M	ZIDSPRP2M	4,00	1.097,80 lei	2.1184	9.302,3 lei
Prin asini face					
Total cost de nou cu TVA					9.302,32 lei
Total cost/MP cu TVA					1.162,79 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

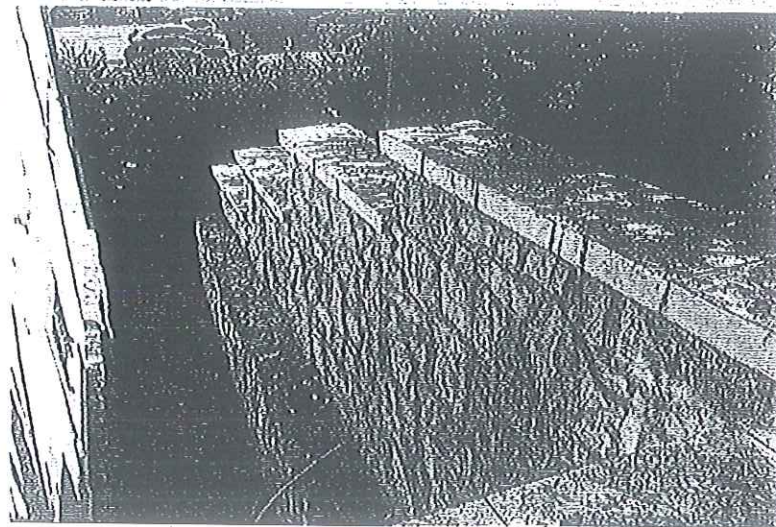
Total cost de nou cu TVA					9.302,32 lei
Total cost /mp cu TVA					1.162,79 lei
Coefficient de distanta		1,0000			
Corectie manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					7.816,00 lei
Total cost /mp fara TVA					977 lei
Depreciere fizica	0%	Depreciere fizica			- lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata	Total euro	1.600	Total lei	7.816,00 lei	
Valoare estimata pe mp	euro /mp	200	lei /mp	977 lei	



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr. 11 din tabel)

DOMINUS VEGAS S.R.L.



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C3- Construcție Zid de sprijin
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851

2. SISTEM CONSTRUCTIV

Zid de sprijin de piatra de 2 M

3. DATE CONSTRUCTIVE

Lungime	13,00
Înălțime	2,00
Suprafața mp	26,00

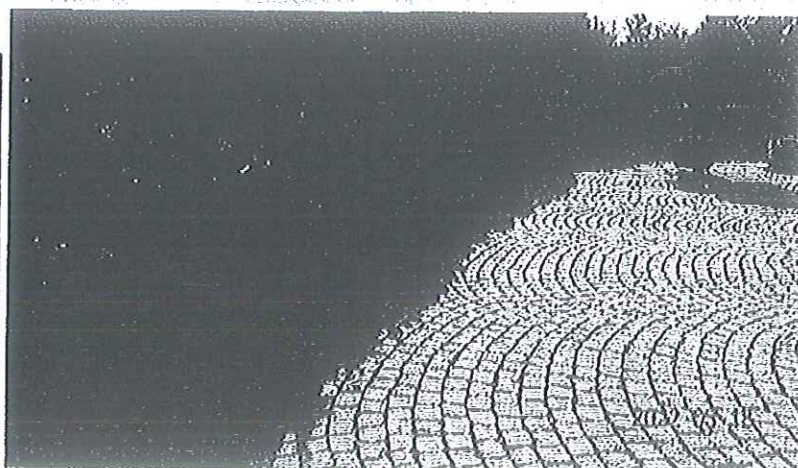
4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Lungime	lei/mp	Indice act.	Cost total
Zid de sprijin de 2 M	ZIDSPRP2M	13,00	1.097,80 lei	2,1184	30.232,5 lei
Pînă asemilare					
Total cost de nou cu TVA					30.232,53 lei
Total cost/MP cu TVA					1.162,79 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					30.232,53 lei
Total cost/mp cu TVA					1.162,79 lei
Coeficient de distanță		1,0000			
Corecție anuupeia		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					25.402,00 lei
Total cost /mp fara TVA					977 lei
Depreciere fizica		0%		Depreciere fizica	
Depreciere functionala		0%		Depreciere functionala	
Valoare estimata		Total euro	5.200	Totala lei	25.402,00 lei
Valoare estimata pe mp		euro /mp	200	lei /mp	977 lei



TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(poziția nr. 11 din tabel) **DOMINUS VEGAS S.R.L.**



1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	C4- Platformă cu piatră cubică
Adresa	Municipiul Cluj Napoca Județul Cluj
Data P.I.F.	
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	
Curs valutar	4,8851
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Platformă cu piatră cubică	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Sumară	Mp
Mp	362,00
Total mp	362,00

4. EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/mp	Indice act.	Cost total
Pavele de 20 cm cu rosturi	PLTFR	362,00	235,00 lei	1,7133	145.750,4 lei
Priza asfalt					
Total cost de nou cu TVA					145.750,43 lei
Total cost/MP cu TVA					402,63 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					145.750,43 lei
Total cost/mp cu TVA					402,63 lei
Coefficient de distanță		1,0000			
Corecție manopera		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					122.356,00 lei
Total cost/mp fara TVA					338 lei
Depreciere fizica	30%	Depreciere fizica			36.707 lei
Depreciere functionala	0%	Depreciere functionala			- lei
Valoare estimata	Total euro	17.560	Totala lei		85.794 lei
Valoare estimata pe mp	euro /mp	49	lei /mp		237 lei

