

24/3.11.2023

HOTĂRÂRE

**privind încheierea unui act adițional la contractul de restructurare, aprobat prin
Hotărârea nr. 831/2020 (P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad)**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind încheierea unui act adițional la contractul de restructurare, aprobat prin Hotărârea nr. 831/2020 (P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad) - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 862630/1/27.10.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 862814/433/27.10.2023 al Direcției Generale de Urbanism și Direcției Juridice, prin care se propune încheierea unui act adițional la contractul de restructurare, aprobat prin Hotărârea nr. 831/2020 (P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad);

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând Hotărârea nr. 831/2020 (P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad), contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 895/27.04.2021 la notar public Mitre Romana Lacrima și contractul de restructurare încheiat în data de 17.09.2021;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă încheierea unui act adițional la contractul de restructurare încheiat între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, pe de o parte și SC Ascom Impex SRL, pe de altă parte, încheiat la data de 17.09.2021, aprobat prin Hotărârea nr. 831/2020 (P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad), având ca obiect preluarea drepturilor și obligațiilor ce derivă din contractul de restructurare de către S.C.Hexagon Zenia S.R.L, urmare a contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 895/27.04.2021 la notar public Mitre Romana Lacrima.

Art. 2. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

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

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL
Nr. 862630/1/27.10.2023

REFERAT DE APROBARE

privind încheierea unui act adițional la contractul de restructurare, aprobat prin Hotărârea nr. 831/2020 (P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad)

Prin Hotărârea nr. 831 din 27.11.2020 s-a aprobat contractul de restructurare, încheiat între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și investitor, pe de altă parte și P.U.Z. – de restructurare urbană – str. Tășnad, beneficiară: S.C.Ascm Impex S.R.L, pentru parcela cu nr. cad. 314368, precum și regulamentul aferent acestuia.

Potrivit art. 1 din H.C.L. nr. 831 din 27.11.2020 contractul de restructurare se constituie anexa 1 la prezenta hotărâre.

Prin contractul de restructurare investitorul se obligă să predea cu titlu gratuit Municipiului Cluj-Napoca în termen de 6 luni de la recepția imobilului, la nivelul semifinisat, un spațiu cu suprafața utilă de min. 500 mp aplatat la parterul construcției propuse.

În Contractul de restructurare la pct. 1.6 se stipulează că: „*condițiile menționate la acest articol vor fi respectate de actualii, cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin P.U.Z. de restructurare*”.

În baza A.C. nr. 1074 din 5.10.2021 se autorizează executarea lucrărilor de construire pentru desființare construcții existente C1, C2, C3, C4, construire imobil mixt (locuințe colective și spații comerciale/servicii) 2S+P+5E+Er, împrejmuire și amenajări exterioare, emisă pe numele Canter Force Construct S.R.L. cu denumirea actuală Hexagon Zenia S.R.L.

Imobilul ce face obiectul contractului de restructurare a fost recepționat în baza certificatului de atestare a edificării construcției nr. 328 din 10.07.2023 urmând ca spațiul să se predea cu titlu gratuit Municipiului Cluj-Napoca în termen de 6 luni de la recepția imobilului.

Prin cererea cu nr. 845230 din 2023 Hexagon Zenia S.R.L. a solicitat modificarea titularului contractului de restructurare ca urmare a contractului de vânzare cumpărare, cu nr. autentificat sub nr. 895/27.04.2021 la notar public Mitre Romana Lacrima.

În acest context este necesar a se încheia un act adițional la contractul de restructurare încheiat între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, pe de o parte și SC Ascom Impex SRL, aprobat Hotărârea nr. 831/ 2020 (P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad), având ca obiect preluarea drepturilor și obligațiilor ce derivă din contractul de restructurare de către S.C.Hexagon Zenia S.R.L, urmare a contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 895/27.04.2021 la notar public Mitre Romana Lacrima.

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.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind încheierea unui act adițional la contractul de restructurare, aprobat prin Hotărârea nr. 831/2020 (P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad).

PRIMAR,
EMIL BOC



RAPORT DE SPECIALITATE
privind încheierea unui act adițional la contractul de restructurare, aprobat prin
Hotărârea nr. 831/2020 (P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad)

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 862630/1/27.10.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind încheierea unui act adițional la contractul de restructurare, aprobat prin Hotărârea nr. 831/2020 (P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad);

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin Hotărârea nr. 831 din 27.11.2020 s-a aprobat contractul de restructurare, încheiat între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și investitor, pe de altă parte și P.U.Z. – de restructurare urbană – str. Tășnad, beneficiară: S.C. Ascom Impex S.R.L., pentru parcela cu nr. cad. 314368, precum și regulamentul aferent acestuia.

Potrivit art. 1 din H.C.L. nr. 831 din 27.11.2020 contractul de restructurare se constituie anexa 1 la prezenta hotărâre.

Prin contractul de restructurare investitorul se obligă să predea cu titlu gratuit Municipiului Cluj-Napoca în termen de 6 luni de la recepția imobilului, la nivelul semifinisat, un spațiu cu suprafața utilă de min. 500 mp aplasat la parterul construcției propuse.

În Contractul de restructurare la pct. 1.6 se stipulează că: „*condițiile menționate la acest articol vor fi respectate de actualii, cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin P.U.Z. de restructurare*”.

În baza A.C. nr. 1074 din 5.10.2021 se autorizează executarea lucrărilor de construire pentru desființare construcții existente C1, C2, C3, C4, construire imobil mixt (locuințe colective și spații comerciale/servicii) 2S+P+5E+Er, împrejmuire și amenajări exterioare, emisă pe numele Canter Force Construct S.R.L. cu denumirea actuală Hexagon Zenia S.R.L.

Imobilul ce face obiectul contractului de restructurare a fost recepționat în baza certificatului de atestare a edificării construcției nr. 328 din 10.07.2023 urmând ca spațiul să se predea cu titlu gratuit Municipiului Cluj-Napoca în termen de 6 luni de la recepția imobilului.

Prin cererea cu nr. 845230 din 2023 Hexagon Zenia S.R.L. a solicitat modificarea titularului contractului de restructurare ca urmare a contractului de vânzare cumpărare, cu nr. autenticat sub nr. 895/27.04.2021 la notar public Mitre Romana Lacrima.

În acest context este necesar a se încheia un act adițional la contractul de restructurare încheiat între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, pe de o parte și SC Ascom Impex SRL, aprobat Hotărârea nr. 831/ 2020 (P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad), având ca obiect preluarea drepturilor și obligațiilor ce derivă din contractul de restructurare de către S.C.Hexagon Zenia S.R.L., urmare a contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr. 895/27.04.2021 la notar public Mitre Romana Lacrima.

Această modificare nu afectează legalitatea și temeinicia Hotărârii nr. 831 din 27.11.2020 (P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad) .

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 punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și

Art.129 alin. 6 lit.c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind încheierea unui act adițional la contractul de restructurare, aprobat prin Hotărârea nr. 831/2020 (P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad) poate fi supus dezbaterii și aprobării în plenul Consiliului local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

27.10.2023

HOTĂRÂRE
privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad,
proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 571733/1/18.11.2020, conex cu nr. 444939/1/15.09.2020, al
primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 571779/433/18.11.2020, conex cu nr.
445012/433/15.09.2020, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune
aprobarea P.U.Z. de restructurare urbană – str. Tășnad;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 31 din 4.02.2020, Avizul arhitectului șef nr. 123 din
18.05.2020 și nr. 264 din 11.09.2020, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Reținând prevederile art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și
urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului
Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului
nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă contractul de restructurare, încheiat între Consiliul local al municipiului Cluj-
Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, pe de o parte, și investitor, pe de altă parte, și P.U.Z. de
restructurare urbană – str. Tășnad, beneficiară: S.C. ASCOM IMPEX S.R.L., pe parcela cu
nr. cad. 314368, precum și regulamentul aferent acestuia, după cum urmează:

UTR M4_A – subzonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de
importanță locală

- *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, comerț,
activități administrative, servicii de interes public;

- *regimul de construire*: deschis, izolat;

- *înălțimea maximă admisă*: 2S+P+5E+R;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2,8;

- *retragerea față de aliniament*: minim 6 m față de strada Tășnad;

- *retragerea față de limitele laterale*: minim 5 m față de limita vestică, respectiv, minim 15 m
față de limita estică;

- *retragerea față de limita posterioară (sudică)*: minim 8 m;

- *circulațiile și accesele*: accesul auto și pietonal se realizează din str. Tășnad. Drumul de
incintă are profil de 15 m (carosabil 5,5 m, locuri de parcare în lung, trotuare);

- *staționarea autovehiculelor (moto, velo)*: în spații specializate dispuse la subsol și locuri de
staționare pentru vizitatori de-a lungul circulației propuse;

- *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordare la rețelele
edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Va fi dispusă în interiorul parcelei o
platformă subterană de colectare selectivă a deșeurilor pe patru fracții.

În fâșia adiacentă aliniamentului (limita nordică) cu adâncimea de 6 m, se vor planta 8 arbori
cu circumferința de min. 35 cm măsurată la 1 m de la colet, până la recepția construcției
propuse.

Prin grija și cheltuiala investitorului, spațiul cu o suprafață utilă de minim 500 mp, amplasat la parterul construcției, cu acces din exterior, va fi trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, cu titlu gratuit, în termen de maxim 6 luni de la recepția imobilului, la nivel semifinisat (uși, tâmplării, șape și tencuieli).

Contractul de restructurare se constituie în Anexa 1, Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 2, Planșa Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2- Se mandatează Primarul municipiului Cluj-Napoca să semneze Contractul de restructurare prevăzut la art. 1.

Art.3- Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani.

Art.4- Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de sedință,
Ec. Dan-Stefan Tarcea



Contrasemnează
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. înreg:

CONTRACT DE RESTRUCTURARE

Prezentul contract de restructurare intră în vigoare la data _____ și este încheiat între

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca reprezentat de _____ cu sediul social în _____, Cluj, România, denumit în continuare autoritatea publică și

SC ASCOM IMPEX SRL [dezvoltatorul sau investitorul privat, denumire, adresă, reprezentare], cu sediul în jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. G-ral Eremia Grigorescu, nr. 110, Nr. de ordine în Registrul Comerțului J12/3839/1993, Cod Unic de Înregistrare: 4953803, denumit în continuare investitor privat

Părțile menționate mai sus sunt denumite colectiv părți sau individual parte.

Având în vedere că:

A. Investitorul privat este decis să dezvolte un proiect imobiliar pe imobilul teren și/sau construcții TERENUL situat în Cluj-Napoca, Strada TABEREI, în F.N., identificat prin extrasul CF nr 314368, sau identificat prin plan de încadrare în zonă, extras de plan cadastral, plan de situație al imobilului cu inventarul de coordonate, încadrat în UTR Râm, conform certificat de urbanism nr: 4606/01.11.2019.

B. În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se solicită aplicarea unei proceduri de restructurare pe bază de Contract între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile-cadru pentru restructurarea terenurilor.

C. Etapele procedurii de restructurare implică elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal de restructurare (PUZ de restructurare) în urma negocierilor cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare – prin care se stabilesc noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructură edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuri de socializare, etc. și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și

Arhitect șef, Daniel POP




- Imobil de locuinte colective;
 - Servicii cu acces public la parterul imobilului propus;
 - Spatii verzi si locuri de joaca pentru copii;
 - Cai de comunicatii rutiera si parcarile aferente;
4. P.U.Z. – Imobil cu functiune mixta, municipiul Cluj-Napoca, judetul Cluj, va reglementa de asemenea asigurarea dotarilor conform legislatiei in vigoare, precizand solutiile propuse.

1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin *avizul de inițiere nr. 318/25.04.2017* și *avizul arhitectului – șef nr. 123/18.05.2020*, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

[se va detalia solicitarea autorității cu privire la obiectivele de interes public, etc.]

1.2.1. Conform *Aviz de inițiere nr. 31/04.02.2020*:

1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:

Este delimitat de strada Tasnad în partea de nord, strada Taberei în partea de est, Calea Florești în partea de sud și UTR S_Et în partea de vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și zona de influență a acesteia.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:

-propus: zona mixta, teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.

3. Indicatorii urbanistici:

Pentru cladiri comune: POT max=60%, CUT max=2,8 ADC/mp

Pentru nivelele cu destinatie de locuire AC max=40% \times St(suprafața terenului).

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

-dotari de interes public (gradinita), spatii verzi cu acces public nelimitat, locuri de joaca pentru copii;

-accesul auto se va realiza din strada Tasnad;

-stationarea autovehiculelor se va realiza in proportie minima de 75% in spatii specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul cladirilor;

-echiparea edilitara (retea apa-canal, electrica) va cadea in sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiata.

5. Capacitati de transport admise:

- se vor aplica profile transversale in conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U. aferent P.U.G. si normele specifice.

1.2.2. Conform *Aviz Arh șef*

UTR M4_A – subzona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala;

- **Funcțiune predominantă:** Structura funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, comerț, activități administrative, servicii de interes public;

- **Regim de construire:** deschis, izolat;

- **Înălțime maximă admisă:** 2S+P+5E+R;

Arhitect șef, Daniel POP



- *Indici urbanistici: POT_{max}=60%, CUT_{max}=2,80*
- *Retragere min. fata de aliniament: min. 6 m fata de str. Tasnad;*
- *Retragerea min. fata de limitele laterale: min. 5 m fata de limita vestica, respectiv min. 15 m fata de limita estica;*
- *Retragerea min. fata de limita posterioara: min. 8 m;*
- *Circulații și accese: accesul auto și pietonal în incinta se realizează din str. Tasnad. Drumul de incinta are profil de 15m (carosabil 5,50 m; locuri de parcare în lung, trotuare);*
- *Stationarea autovehiculelor: în spații specializate dispuse la subsol și locuri de staționare pentru vizitatori de-a lungul circulației propuse;*
- *Echiparea tehnico-edilitara: Toate utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa. Se va dispune în interiorul parcelei o platforma subterana de colectare selectiva a deseurilor pe patru fractii.*

1.3. Investitorul privat este de acord cu aplicarea art. 25 revizuit din RLU aprobat prin HCL nr. 493/2014 și modificat prin HCL nr. 737/18.07.2017, în privința suprafețelor de teren grevate de servitute de utilitate publică instituită prin PUG, identificate după cum urmează: NU ESTE CAZUL.

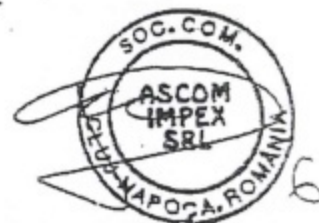
[aceste articole se vor detalia în funcție de reglementările urbanistice rezultate în urma studiilor cerute și avizate]

- 1.4. Ulterior aprobării PUZ, investitorul va demara demersul cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire.
- 1.5. Obiectivele de interes public prevăzute la art. 1.2 [se vor identifica obiectivele de interes public conform avizului arhitectului-șef, de a căror realizare a fost condiționată autorizarea investițiilor pe parcele] vor fi finalizate anterior emiterii autorizației de construire pentru investițiile pe parcele, detaliate la pct. 1.1., conform Avizului arhitectului-șef nr. _____. NU ESTE CAZUL
- 1.6. Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii, cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ de restructurare.
- 1.7. Autoritatea publică are dreptul să monitorizeze și să controleze, pe perioada derulării contractului de restructurare, modul în care investitorul privat își execută obligațiile născute din contract cu privire la respectarea obligației de realizare a obiectivelor publice.
- 1.8. Investitorul privat are obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.2.2., precum și de a le întreține până la finalizarea contractului/predarea către autoritatea publică.
- 1.9. În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate pe terenurile proprietatea municipiului, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construire.

2. DURATA DE DERULARE

2.1 Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE intră în vigoare la data semnării și produce efecte în vigoare până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcela, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condițiile legii.

Arhitect șef, Daniel POP



2.2 Investitorul privat va implementa investițiile propuse prin PUZ de restructurare cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate și în termenele agreate prin Planul de acțiune, anexă la prezentul contract.

2.3 La încetarea contractului, bunurile realizate ce urmează a fi transferate autorității publice trebuie să fie libere de sarcini, în stare bună de funcționare și exploatabile.

2.4 Investitorul privat va asigura garanțiile de bună execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

3. FINANȚAREA PROIECTULUI

3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de [se va completa conform datelor și parametrilor economici financiari rezultați din studiul de fezabilitate]

3,6 mil. euro+TVA.

3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform avizului arhitectului-șef.

[această clauză se va stabili în funcție de rezultatul negocierilor și de studiul de fezabilitate; de la caz la caz, se va agreea distribuția volumului de investiții între investitorul privat și autoritatea publică].

Prin grija și cheltuiala investitorului, se va realiza următorul obiectiv de interes public:

- Un spațiu cu suprafața utilă de min. 500 mp amplasat la parterul construcției propuse, cu acces direct din exterior. Spațiul se va preda cu titlu gratuit Municipiului Cluj-Napoca în termen de max. 6 luni de la recepția imobilului, la nivel semifinisat (cu uși, tamplarii, sape și tencuieli).

7. ALTE CLAUCZE:

1. Prezentul contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

2. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE a fost încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de _____

între SC ASCOM IMPEX SRL

prin reprezentant adm. Ilea Mircea



A large, stylized handwritten signature in black ink.

Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca

prin reprezentant _____

Arhitect șef, Daniel POP

Direcția Economică, director executiv Olimpia Moigrădan _____

Director Juridică, director executiv Alina Rus _____

Arhitect Șef, Daniel Pop _____

Direcția urbanism, director executiv Corina Ciuban _____

Biroul strategii urbane, șef birou Andreea Mureșan _____

Arhitect șef, **Daniel POP**



8

Nr. inreg:

CONTRACT DE RESTRUCTURARE

Prezentul contract de restructurare intră în vigoare la data 17.09.2021 și este încheiat între

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca reprezentat de EMIL BOC - PRIMAR cu sediul social în STR. HOTELOR NR.3., Cluj, România, denumit în continuare **autoritatea publică**
și

ASCOM IMPEX SRL, cu sediul în jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. G-ral Eremia Grigorescu, nr. 110, Nr. de ordine în Registrul Comerțului J12/3839/1993, Cod Unic de Înregistrare: 4953808, denumit în continuare **investitor privat**.

Părțile menționate mai sus sunt denumite colectiv părți sau individual parte.

Având în vedere că:

- A. *Investitorul privat este decis să dezvolte un proiect imobiliar pe imobilul teren și/sau construcții TERENUL situat/e în Cluj-Napoca, Strada TABEREI, nr. F.N., identificat prin extrasul CF nr 314368, sau identificat prin plan de încadrare în zonă, extras de plan cadastral, plan de situație al imobilului cu inventarul de coordonate, încadrat în UTR RiM, conform certificat de urbanism nr. 4606/01.11.2019.*
- B. *În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se solicită aplicarea unei proceduri de restructurare pe bază de Contract între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile-cadru pentru restructurarea terenurilor.*
- C. *Etapile procedurii de restructurare implică elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal de restructurare (PUZ de restructurare) în urma negocierilor cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare – prin care se stabilesc noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructură edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc. și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiilor părților, etc.), în limitele prevederilor RLU și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.*
- D. *Investitorul privat, în nume propriu și asumându-și responsabilitatea solidar cu oricare și cu toți partenerii (dacă e cazul), precum și cu alți parteneri care ar putea fi atrași în realizarea*

proiectului imobiliar, este gata să procure sursele financiare și tehnice pentru realizarea proiectului în condițiile stabilite de autoritatea publică,

E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate - masterplan și studiu de fezabilitate

părțile convin următoarele:

1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

1.1. Investitorul privat propune următoarea **tema-program de restructurare urbana** a amplasamentului studiat

Principalele date ale temei-program sunt următoarele:

1. **Zona studiată prin P.U.Z. – Imobil cu funcțiune mixta, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, este în suprafață de **aproximativ 21 620.00 mp** și a fost delimitată astfel:**

- **la nord-est** – UTR=Is_A, clădiri publice aferente Hidroelectrica SA, Transeelectrica Sa si Hidroserv SA;
- **la est** – strada Taberei;
- **la sud** – UTR=Lc_A, zona de locuinte colective cu regim mare de inaltime (P+8, P+10) – Calea Floresti;
- **la vest** – UTR=S-Et, teren detinut de USAMV concesionat pentru 49 ani incepand cu 2002 la SC Allib Rom SRL conform CF 267964, cad. 267964, pe care este edificat magazinul Billa;
- **la nord** – partial str. Tasnad si partial teren liber de constructii, neamenajat a carui proprietar nu a fost identificat, iar in patrimoniul municipiului nu a fost identificat. De asemenea, pe aceeasi latura zona studiată se invecineaza cu Colegiul Tehnic Napoca si Liceul cu program sportiv.

Zona care urmeaza a fi reglementata (etapa 1) este de 4 510 mp si se invecineaza astfel:

- **la est** – clădiri publice aferente Hidroelectrica SA, Translectrica S.A. si S.S.H. HIDROSERV S.A. – strada Taberei nr. 1;
- **la vest** – teren cu proprietar necunoscut;
- **la sud** – platforma industrială;
- **la nord** – partial strada Tasnad si partial liber de constructii, neamenajat a carui proprietar nu a fost identificat.

2. Prin P.U.Z. – Imobil cu funcțiune mixta, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, se va reglementa zona, din punct de vedere urbanistic, in corelare cu dorinta beneficiarului. Zona studiată cuprinde UTR – RiM Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta. Se dorește stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor pentru zona reglementată.

3. **Funcțiunile solicitate si implicite pentru zona studiată sunt:**

- Imobil de locuinte colective;
- Servicii cu acces public la parterul imobilului propus;
- Spații verzi si locuri de joaca pentru copii;
- Cai de comunicatii rutiera si parcarile aferente;

4. P.U.Z. – Imobil cu funcțiune mixta, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, va reglementa de asemenea asigurarea dotarilor conform legislatiei in vigoare, precizand solutiile propuse.

1.2. Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin *avizul de inițiere nr. 318/25.04.2017 și avizul arhitectului – șef nr. 123/18.05.2020*, cu

realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă pentru folosul comunității publice:

1.2.1. Conform Aviz de initiere nr. 31/04.02.2020:

1. Teritoriul care urmeaza sa fie studiat prin P.U.Z.:

Este delimitat de strada Tasnad in partea de nord, strada Taberei in partea de est, Calea Floresti in partea de sud si UTR S_Et in partea de vest. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat si zona de influenta a acesteia.

2. Categoriile functionala ale dezvoltarii si eventualele servituti:

-propus: zona mixta, teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structura functionala echilibrata, rezultat al aplicarii procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial.

3.Indicatorii urbanistici:

Pentru cladiri comune: POT max=60%, CUT max=2,8 ADC/mp

Pentru nivelele cu destinatie de locuire AC max=40% \times St(suprafata terenului).

4. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

-dotari de interes public (gradinita), spatii verzi cu acces public nelimitat, locuri de joaca pentru copii;

-accesul auto se va realiza din strada Tasnad;

-stationarea autovehiculelor se va realiza in proportie minima de 75% in spatii specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul cladirilor;

-echiparea edilitara (retea apa-canal, electrica) va cadea in sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiata.

5. Capacitati de transport admise:

- se vor aplica profile transversale in conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U. aferent P.U.G. si normele specifice.

1.2.2. Conform Aviz Arh sef

UTR M4_A – subzona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala;

- Functiune predominanta: Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, comert, activitati administrative, servicii de interes public;

- Regim de construire: deschis, izolat;

- Inaltime maxima admisa: 2S+P+5E+R;

- Indici urbanistici: POTmax=60%, CUTmax=2,80

- Retragere min. fata de aliniament: min. 6 m fata de str. Tasnad;

- Retragerea min. fata de limitele laterale: min. 5 m fata de limita vestica, respectiv min. 15 m fata de limita estica;

- Retragerea min. fata de limita posterioara: min. 8 m;

- Circulatii si accese: accesul auto si pietonal in incinta se realizeaza din str. Tasnad. Drumul de incinta are profil de 15m (carosabil 5,50 m; locuri de parcare in lung, trotuare);

- Stationarea autovehiculelor: in spatii specializate dispuse la subsol si locuri de stationare pentru vizitatori de-a lungul circulatiei propuse;

- Echiparea tehnico-edilitara: Toate utilitatile se vor asigura prin racordarea la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa. Se va dispune in interiorul parcelei o platforma subterana de colectare selectiva a deseurilor pe patru fractii.

- 1.3. Investitorul privat este de acord cu aplicarea art. 25 revizuit din RLU aprobat prin HCL nr. 493/2014 și modificat prin HCL nr. 737/18.07.2017, în privința suprafețelor de teren grevate de servitute de utilitate publică instituită prin PUG, identificate după cum urmează: NU ESTE CAZUL.
- 1.4. Ulterior aprobării PUZ, investitorul va demara demersul cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire.
- 1.5. Obiectivele de interes public prevăzute la art. 1.2 vor fi finalizate anterior emiterii autorizației de construire pentru investițiile pe parcele, detaliate la pct. 1.1., conform Avizului arhitectului-șef nr. _____. NU ESTE CAZUL
- 1.6. Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii, cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ de restructurare.
- 1.7. Autoritatea publică are dreptul să monitorizeze și să controleze, pe perioada derulării contractului de restructurare, modul în care investitorul privat își execută obligațiile născute din contract cu privire la respectarea obligației de realizare a obiectivelor publice.
- 1.8. Investitorul privat are obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.2.2., precum și de a le întreține până la finalizarea contractului/predarea către autoritatea publică.
- 1.9. În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate pe terenurile proprietatea municipiului, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construire.

2. DURATA DE DERULARE

- 2.1 Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE intră în vigoare la data semnării și produce efecte în vigoare până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcela, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare, în condițiile legii.
- 2.2 Investitorul privat va implementa investițiile propuse prin PUZ de restructurare cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate și în termenele agreeate prin Planul de acțiune, anexă la prezentul contract.
- 2.3 La încetarea contractului, bunurile realizate ce urmează a fi transferate autorității publice trebuie să fie libere de sarcini, în stare bună de funcționare și exploatabile.
- 2.4 Investitorul privat va asigura garanțiile de bună execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

3. FINANȚAREA PROIECTULUI

- 3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de **3,6 mil. euro+TVA**.
- 3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform avizului arhitectului-șef.

Prin grija și cheltuiala investitorului, se va realiza următorul obiectiv de interes public:

- *Un spațiu cu suprafața utilă de min. 500 mp amplasat la parterul construcției propuse, cu acces direct din exterior. Spațiul se va preda cu titlu gratuit Municipiului Cluj-Napoca în termen de max. 6 luni de la recepția imobilului, la nivel semifinisat (cu usi, tamplarii, sape și tencuieli).*

7. ALTE CLAUZE:

1. Presentul contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.
2. Presentul **CONTRACT DE RESTRUCTURARE** a fost încheiat în 3 exemplare originale, doua pentru autoritatea publica si unul pentru investitorul privat.

Încheiat în data de _____

între **SC ASCOM IMPEX SRL**

prin reprezentant adm. **Ilea Mircea**



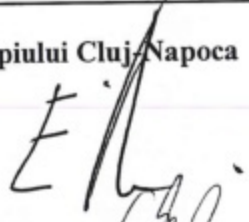
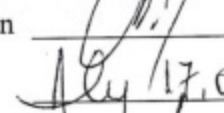
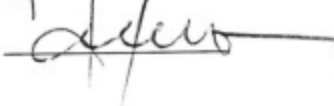
Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca

prin reprezentant **PRIMAR**

Direcția Economică, director executiv Olimpia Moigrădan

Director Juridică, director executiv Alina Rus

Directia Generala de Urbanism Arhitect Șef, Daniel Pop




17.09.2021

433
C

[Handwritten signature]

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
19. OCT. 2023
Nr. 245230/43

Catre, Primaria Municipiului Cluj-Napoca

Directia Generala de Urbanism

D-lui Architect Sef Daniel Pop

Tubouri facut
proiect de hotarâre
planul. si din nou
societate

Subscrisa, **HEXAGON ZENIA S.R.L.**, societate cu răspundere limitată, înființată și funcționând în conformitate cu legile din România, având sediul social în municipiul Cluj-Napoca, strada Alexandru Vaida Voevod, nr. 16, corp 1B, ap. U80, județul Cluj, înmatriculata în Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Cluj sub nr. J12/4939/2021, CUI RO 37371130, reprezentata de Mariș Florin în calitate de Administrator (denumită în continuare „Hexagon”);

cu
cau
2-1

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

incheiat
contractul
cu
pentru
teren

- (A) Subscrisa in calitate de investitor detine in proprietate imobilul care face obiectul *Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbana – str.Tasnad* (denumit în continuare în mod colectiv „**PUZ**”), aprobat prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 831/27.11.2020 ;
- (B) Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca prin Hotărârea de Aprobare a PUZ a impus investitorului obligația de a trece cu titlu gratuit in proprietatea Municipiului Cluj-Napoca in termen de 6 luni de la receptia imobilului, la nivel semifinisat (usi, tamplarii, sape si tencuieli), spatiul cu o suprafata utila de minim 500 mp, amplasat la parterul constructiei, cu acces din exterior;
- (C) Hexagon a cumparat in baza Contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 895/27.04.2021 de la Ascom Impex SRL CUI RO 4953808 , terenul si constructiile inscrise in CF 314368 si beneficiul tuturor drepturilor si obligatiilor rezultate din PUZ ;
- (D) HEXAGON ZENIA SRL a avut anterior denumirea de CANTER FORCE CONSTRUCT SRL (denumire modificata in HEXAGON ZENIA SRL in noiembrie 2021) si a avut anterior sediul in Municipiul Bistrita str. Alba Iulia nr. 8 ap. 6 (sediul mutat in Cluj-Napoca str. Alexandru Vaida Voevod nr. 16 corp 1B ap. U80 in octombrie 2021);
- (E) Subscrisa am procedat la finalizarea lucrarilor la Ansamblul Zenia receptionate fara obiectiuni prin Procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 595449 din 16.06.2023 iar sub. nr. 765074/45/15.09.2021 s-a depus la Directia Patrimoniu de catre HEXAGON ZENIA SRL , cererea prin care solicitam cedarea cu titlu gratuit Municipiului

Cluj-Napoca a spatiului in suprafata de 500 mp , amplasat la parterul constructiei, cu acces din exterior, la nivel semifinisat;

Respectuos va solicitam sa fiti de acord cu modificarea (transcrierea) Contractului de restructurare incheiat in 17.09.2021 (HCL de aprobare PUZ 831/27.11.2020) in sensul in care Investitorul Privat este HEXAGON ZENIA S.R.L., societate cu raspundere limitata, infiintata si functionand in conformitate cu legile din Romania, avand sediul social in municipiul Cluj-Napoca, strada Alexandru Vaida Voevod, nr. 16, corp 1B, ap. U80, județul Cluj, înmatriculata în Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Cluj sub nr. J12/4939/2021, CUI RO 37371130, reprezentata de administrator Mariș Florin .

Va stam la dispozitie pentru orice nelamurire, precizari, completari prin persoana de contact Mateiu Cristian Mihai ,

Cu deosebit respect ,

Cluj-Napoca
19.10.2023

HEXAGON ZENIA SRL
prin administrator Mariș Florin





SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE

Prezentul contract de vânzare („Contractul”) este încheiat între:

Subscrisa **ASCOM IMPEX S.R.L.**, o societate de naționalitate română cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Ilie Măcelaru, nr. 22, ap. 3, jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J12/3839/1993, având CUI RO 4953808, reprezentată de administrator **ILEA VASILE MIRCEA**, cetățean român, născut la data de [redacted] în mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, domiciliat în mun. [redacted] jud. Cluj, identificat cu C.I. seria [redacted] emisă de SPCLEP Cluj-Napoca la data de 01.03.2013, având CNP [redacted], în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr. 2 din data de 26.04.2021, în calitate de **Vânzător**,

Subscrisa **CANTER FORCE CONSTRUCT S.R.L.**, o societate de naționalitate română cu sediul în mun. Bistrița, str. Alba Iulia, nr. 8, ap. 6, jud. Bistrița-Năsăud, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J6/1440/2018, CUI RO 37371130, reprezentată de administrator **ȘUGAR LIVIU-CLAUDIU**, cetățean român, născut la data de [redacted] în mun. Gherla, jud. Cluj, domiciliat în [redacted] jud. Bistrița-Năsăud, identificat cu C.I. seria [redacted] emisă de SPCLEP Bistrița la data de 29.08.2012, având CNP [redacted], în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr. 2 din data de 26.04.2021 în calitate de **Cumpărător**,

(denumite în continuare împreună „Părțile” și, în mod individual, „Partea”),

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

A. Vânzătorul este proprietarul unic, după cum este descris mai jos, al Proprietății libere de oricare Sarcini, și intenționează să vândă Cumpărătorului Proprietatea liberă de oricare Sarcini, iar Cumpărătorul intenționează să cumpere Proprietatea liberă de oricare Sarcini în conformitate cu termenii și condițiile prezentului Contract;

B. Cumpărătorul intenționează să cumpere Proprietatea liberă de orice Sarcini, în conformitate cu termenii și condițiile prezentului Contract, în vederea dezvoltării unui proiect imobiliar, împreună cu parcările și accesul aferente,



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

DUPLICAT

**CONTRACT DE VÂNZARE
ÎNTE**

**ASCOM IMPEX S.R.L.
ÎN CALITATE DE VÂNZĂTOR**

ȘI

**CANTER FORCE CONSTRUCT S.R.L.
ÎN CALITATE DE CUMPĂRĂTOR**



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

PRIN URMARE, Părțile au convenit să încheie prezentul Contract, în următoarele condiții și termeni și în conformitate cu prevederile art. 1270 și 1650 și urmat. Cod Civil:

1. DEFINIȚII

„**Contract**” înseamnă prezentul contract de vânzare, împreună cu anexele la acesta, toate împreună constituind unul și același instrument;

„**Zile Lucrătoare**” înseamnă o zi (cu excepția zilelor de sâmbătă, duminică sau sărbătorilor legale) în care băncile din Cluj-Napoca, România sunt deschise pentru efectuarea de operațiuni uzuale;

„**Sarcini**” înseamnă cu privire la Proprietate orice pretenție (legală sau convențională), dispută, litigiu, ipotecă, servitute, drept de retenție, sechestru, garanție, privilegiu, cesiune cu sau fără drept de garanție, orice limitare a dreptului de proprietate al Vânzătorului, drept de preemțiune, orice drept real, opțiune, angajament, restricție, interdicție, confiscare, orice alt mijloc sau procedură care restrânge bunul, închirierea, sub-inchirierea, orice drept de folosință sau orice drepturi ale terților, inclusiv cele derivate din închirieri, alte drepturi reale, custodie, ordin sau mandat, orice altă garanție, sarcini garantând obligația oricărei părți (sau aranjament cu efecte similare), orice promisiune sau orice aranjament, obligație sau angajament referitor la oricare dintre cele de mai sus, având ca scop sau consecință limitarea (prin orice mijloace) a dreptului de proprietate, folosinței, transferabilității sau exercitării oricărui alt atribut al dreptului de proprietate asupra Proprietății, indiferent dacă acesta este înscris sau nu în Cartea Funciară relevantă;

„**Data Semnării**” înseamnă data semnării și autentificării prezentului Contract;

„**Carte Funciară**” înseamnă registrul public, ținut în conformitate cu Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare, conținând informații referitoare la bunurile imobile (teren și construcții) din cadrul unui oraș sau al unei comune, în care fiecare proprietate are alocat un număr cadastral și un număr de Carte Funciară;

„**Lege**” înseamnă toate legile, regulamentele, decretele și orice alte acte de reglementare aplicabile pe teritoriul României, emise de autoritățile române, internaționale, regionale, publice locale sau alte autorități guvernamentale;

„**Proprietate**” înseamnă următoarele imobile:





SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

1. Terenul situat în mun. Cluj-Napoca, str. Tășnad nr. 9, jud. Cluj, înscris în CF nr. 314368 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 314368, în suprafață totală de 4.510 mp, categoria de folosință curți-construcții, care este integrat în Hotărârea nr. 831/27.11.2020, privind aprobarea PUZ de restructurare urbană str. Tășnad, emisă de Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca, și construcțiile edificate pe acesta, după cum urmează:

2. Construcția situată în mun. Cluj-Napoca, str. Tășnad nr. 9, jud. Cluj, înscrisă în CF nr. 314368 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 314368-C1, construcție cu două niveluri, cu suprafața construită la sol de 163 mp, compusă din parter cu depozit făină, depozit spălător și vestiar, etaj cu vestibul, duș, cămară, bucătărie, hol, cameră de zi, dorssing, culoar, baie, dormitor și cameră;

3. Construcția situată în mun. Cluj-Napoca, str. Tășnad nr. 9, jud. Cluj, înscrisă în CF nr. 314368 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 314368-C2, construcție cu un nivel, cu suprafața construită la sol de 281 mp, compusă din parter cu hală de producție;

4. Construcția situată în mun. Cluj-Napoca, str. Tășnad nr. 9, jud. Cluj, înscrisă în CF nr. 314368 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 314368-C3, construcție cu două niveluri, cu suprafața construită la sol de 188 mp, compusă din magazie de depozit, vestiar, casa scării, etaj cu sală de protocol, 2 birouri, director, secretariat, hol, acces garderobă și oficiu;

5. Construcția situată în mun. Cluj-Napoca, str. Tășnad nr. 9, jud. Cluj, înscrisă în CF nr. 314368 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 314368-C4, construcție cu două niveluri, cu suprafața construită la sol de 447 mp, compusă din parter cu laborator cofetărie, 2 depozite și depozit auxiliar, etaj cu casa scării, grup sanitar, 2 holuri, bucătărie, loc de servit masa, cameră de zi, 2 camere, dormitor, birou, 2 băi; centrală termică, post trafa și grup sanitar.

„Preț de Cumpărare” înseamnă suma totală de [REDACTED] (fără TVA, aplicându-se mecanismul taxării inverse, în conformitate cu prevederile art. 331 alin. 2 lit. g) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal);

„PUZ” înseamnă planul de urbanism zonal aprobat de autoritățile locale cu privire la Proprietate în conformitate cu Hotărârea nr. 831 din data de 27.11.2020, emisă de Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca;

„Substanțe Periculoase” înseamnă deseuri periculoase, substanțe chimice, biologice periculoase și/sau deseuri medicale, materiale inflamabile sau explozive, materiale



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

radioactive, materiale toxice sau alte asemenea materiale (fie ca sunt potential vatamatoare fata de persoane sau fata de bunuri, prin ele inele sau in combinatie cu alte materiale), inclusiv, dar fara a se limita la produse petroliere sau fractiuni ale acestora si, in general, orice deseu, substanta chimica, alta substanta sau material, considerate a fi periculoase pentru sanatatea umana sau pentru mediu, de catre orice organ al statului sau autoritate locala guvernamentala competenta, care este in prezent reglementat ca atare de un astfel de organ sau autoritate (inclusiv, dar fara a se limita la, materialele listate in Legislatia Mediului asa cum a fost modificata periodic) care au fost eliberate in mediul inconjurator, respectiv in solul Proprietatii;

„Legislatia Mediului” inseamna oricare si toate legile statului, dispozitiile impuse prin autorizatii emise cu respectarea legilor si alte reglementari ale autoritatilor guvernamentale, care au legatura cu mediul sau cu orice Substanta Periculoasa, asa cum sunt aplicabile in Romania la Data Semnarii.

OBIECTUL CONTRACTULUI

Vânzătorul vinde și transferă Cumpărătorului Proprietatea, cu garanția deplină a proprietății conform prevederilor acestui Contract și beneficiul declarațiilor, garanțiilor și angajamentelor prevăzute în prezentul Contract și liberă de orice Sarcini și Cumpărătorul cumpără și dobândește de la Vânzător dreptul de proprietate și toate drepturile, beneficiile, garanțiile și avantajele corespunzătoare asupra Proprietății liberă de orice Sarcini, cu excepția celor menționate la punctul 7.1 din prezentul contract, transfer de proprietate ce operează prin semnarea prezentului contract de vânzare azi, data de 27.04.2021.

3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA PROPRIETĂȚII

3.1 Vânzătorul declară ca a dobândit imobiul cu titlu de drept cumpărare, în cadrul licitației organizate la data de 22.09.2010, pentru lichidarea bunurilor societății SC 2T PROD SRL, prin care și-a adjudecat imobilele ce fac obiectul prezentului Contract, conform procesului verbal al licitației încheiat cu nr. de înregistrare 3360 din data de 22.09.2010 de către SOLVENDI I.P.U.R.L. și în urma căruia s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4.150 din data de 26.10.2010 de către notarul public Pop Smaranda Ramona.

3.2 Vânzătorul declară în mod expres că niciunul din actele descrise mai sus nu a fost anulat, contestat fiind valabile și în prezent ca și titlu de proprietate, ce au transferat deplin și



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

irevocabil toate atributele proprietății, și anume dispoziția, posesia și folosința asupra imobilului.

4. PREȚUL DE CUMPĂRARE. PLATA

4.1 Prețul de Cumpărare este în valoare totală de [REDACTED] (fără TVA, aplicându-se mecanismul taxării inverse, în conformitate cu prevederile art. 331 alin. 2 lit. g) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal) în echivalent în RON la cursul de schimb Euro/RON publicat de Banca Națională a României la Data Semnării de 1 Euro/4,9238 Ron în suma totală de [REDACTED] (patrusprezecemilioanedouășuteșaptezecișinouămiidouăzecilei). Prețul este format după cum urmează:

- (a) [REDACTED] reprezintă prețul pentru terenul în suprafață de 4.510 mp și
- (b) [REDACTED] pentru construcții - anume suma de [REDACTED] pentru construcția cu nr. cad. 314368-C1, suma de [REDACTED] pentru construcția cu nr. cad. 314368-C2, suma de [REDACTED] pentru construcția cu nr. cad. 314368-C3 și suma de [REDACTED] pentru construcția cu nr. cad. 314368-C4.

4.2 Prețul de Cumpărare se achită la Data Semnării Contractului, Cumpărătorul achită Vanzătorului 100% din Prețul de Cumpărare (fără TVA, aplicându-se mecanismul taxării inverse, în conformitate cu prevederile art. 331 alin. 2 lit. g) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal), respectiv [REDACTED]

[REDACTED] în contul bancar al Vanzătorului nr. RO89.BTRL 0130 1202 9114 45XX, deschis la Banca Transilvania S.A., în echivalent în RON la cursul de schimb Euro/RON publicat de Banca Națională a României la data plății, în baza facturii fiscale emise de către Vanzător.

4.3 Prețul de Cumpărare este considerat achitat la momentul la care Prețul de Cumpărare creditează contul Vanzătorului, conform art. 1.497 Cod Civil iar acesta este obligat să emită o declarație în formă autentică prin care confirmă primirea Prețului de Cumpărare. Cumpărătorul va prezenta vânzătorului ordinul de plată a prețului vizat de banca sa, cu data de azi, data de 27.04.2021, data semnării Contractului.

4.4 Noi părțile contractante, declarăm pe proprie răspundere că ni s-au pus în vedere de către notarul public instrumentator, prevederile și consecințele legale prevăzute de art. 326 Codul Penal, privind infracțiunea de fals în declarații, de articolul 1665 Cod Civil, privind seriozitatea prețului, de Codul Fiscal, de Legea 241/2005, privitoare la prevenirea și



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

combaterea evaziunii fiscale și declarăm faptul că prețul de vânzare-cumpărare stipulat în acest act este cel real.

4.5 Noi părțile contractante declarăm ca atât Vânzătorul cât și Cumpărătorul sunt înregistrați în scopuri de TVA, iar operațiunea de vânzare, respectiv cumpărare a imobilelor care fac obiectul prezentului Contract se încadrează în prevederile art. 331, alin.2, lit.g din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, republicata, fiind aplicabile dispozițiile referitoare la taxarea inversă, astfel încât prețul fără TVA s-a stabilit în mod corect.

5. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE ȘI A POSESIEI ASUPRA PROPRIETĂȚII. FORMALITĂȚI DE PUBLICITATE

5.1 Transferul dreptului de proprietate, posesiei și folosinței asupra Proprietății de la Vânzător la Cumpărător are loc la Data Semnării prezentului Contract, în conformitate cu prevederile art 1.673-1.674 Cod Civil. La Data Semnării, Proprietatea este liberă de orice sarcini, cu excepția celor prevăzute la punctul 7.1 din contract.

Notarul Public care autentifică prezentul Contract va îndeplini toate formalitățile legale necesare pentru înregistrarea prezentului Contract, respectiv a dreptului de proprietate Cumpărătorului asupra Proprietății de la Data Semnării în conformitate cu prevederile legale referitoare la operațiunile de publicitate imobiliară.

5.3 Transmiterea dreptului de proprietate asupra Proprietății în baza prezentului Contract va atrage transferul automat, în beneficiul Cumpărătorului, al tuturor drepturilor, beneficiilor, avantajelor, garanțiilor și temeiurilor acțiunilor vis-à-vis de vânzătorii și ocupanții anteriori ai unei părți sau ai întregii Proprietăți sau vis-à-vis de orice persoană care deține sau a deținut un drept asupra Proprietății. De asemenea, prin prezentul Contract, Părțile convin faptul că, Cumpărătorul va prelua toate avizele, aprobările și autorizațiile aferente oricăror documentatii de urbanism in vigoare, precum si a PUZ-ului cu privire la Proprietate, precum și toate documentațiile aferente, inclusiv cele care privesc drepturile de autor. Toate acestea se vor transmite în beneficiul Cumpărătorului cu titlu accesoriu față de imobilele ce formează obiectul vânzării, astfel încât Cumpărătorul nu va mai achita sume suplimentare față de prețul convenit.

5.4 Noi, părțile contractante declarăm ca am predat, respectiv preluat **POSESIA** asupra imobilului anterior semnării prezentului contract, fără obiecțiuni, bransat la utilitati. La data predării, respectiv preluării posesiei, nu existau restanțe la utilitati (energie electrica, gaz metan, apa, canalizare etc). Vânzătoarea se obligă să achite consumul la utilități, inclusiv



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

pentru luna aprilie a anului 2021, indiferent dacă aceste utilități au fost consumate de chiriași sau nu, plata urmând să o facă până cel târziu la data de 15.05.2021. Cumpărătoare se obligă ca până la data de 31.05.2021, să transcrie toate utilitățile pe numele său.

5.5 Vanzătorul consimt și Cumpărătorul solicit întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului descris mai sus, pe numele și în favoarea Cumpărătorului, cu titlu de drept cumpărare.

5.6 Ni s-a pus în vedere de către notarul public faptul că, în conformitate cu prevederile din Legea 7/1996, modificată și completată, Societate Profesională Notarială-LEGAL se obligă să comunice prezentul contract la B.C.P.I. Cluj-Napoca, în vederea înscrierii în cartea funciară a dreptului de proprietate pe numele cumpărătorului.

6. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1 *Transferul dreptului de proprietate asupra Proprietății.* La Data Semnării, Vanzătorul transferă întreg dreptul de proprietate și posesia asupra Proprietății, precum și toate drepturile, beneficiile și avantajele corespunzătoare către Cumpărător.

6.2 *Transmiterea actelor de proprietate.* La Data Semnării, Vanzătorul a prezentat Cumpărătorului documentele referitoare la Proprietate, i.e. titluri de proprietate, documentația cadastrală, actele de dezmembrare/alipire și le-a predat Cumpărătorului în original, copie legalizată sau duplicat, conform procesului verbal de predare.

6.3 *Plata Prețului.* Cumpărătorul a achit integral Prețul de Cumpărare în conformitate cu prevederile art. 4 de mai sus, prezentând Vanzătorului în original ordinul de plată al prețului, vizat de banca plătitoare. Vanzătorul se obliga să pună la dispoziția Cumpărătorului declarația notarială confirmând primirea Pretului de Cumpărare și să predea duplicatul acesteia în original.

6.4 *Obligație de informare.* Vanzătorul se obliga să informeze într-un termen rezonabil, în scris Cumpărătorul despre orice aspect, eveniment sau împrejurare care devin cunoscute Vanzătorului după Data Semnării care este în contradicție cu oricare dintre declarațiile și garanțiile din Articolul 7.1 de mai jos și le fac neadevărate, incomplete sau incorecte.

7. DECLARAȚII ȘI GARANȚII

7.1 Declarațiile și garanțiile Vanzătorului





SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

Vânzătorul declară și garantează Cumpărătorului că, declarațiile furnizate la art. 7.1 sunt adevărate, corecte și exacte, sub sancțiunea plății de daune interese dovedite pentru prejudiciile cauzate Cumpărătorului de încălcarea acestora. Vanzatorul nu a ascuns Cumparatorului informatii cu privire la niciun eveniment, conditie sau fapta despre care avea cunostinta. Pentru evitarea oricarei neclaritati, informatiile luate la cunostinta de catre Vanzator includ si acele informatii care au fost aduse la cunostinta oricăruia dintre angajatii, consultantii ori reprezentatii legali sau conventionali ai Vanzatorului desemnati pentru încheierea prezentei vânzări.

Autoritatea Vânzătorului

7.1.1 Prezentul Contract (i) a fost autorizat și încheiat în mod corespunzător de către vânzător, (ii) reprezintă obligații legale și valabile, opozabile Vânzătorului și (iii) nu încalcă prevederile actului constitutiv al Vânzătorului.

Vânzătorul este o societate legal înregistrată conform legilor române și nu a primit notificare privind existența și nu a depus nicio acțiune/cerere (incluzând, dar fără a se limita la, procedură de faliment, insolvență, reorganizare sau lichidare) în fața vreunei instanțe, care ar putea afecta în orice fel capacitatea sa de a încheia prezentul Contract.

Informații furnizate

7.1.3 Toate informațiile furnizate de către Vânzător Cumpărătorului în cursul negocierilor sunt adevărate, corecte și exacte și Vânzătorul nu a tăinuit nicio informație.

Dreptul de proprietate asupra Proprietății

7.1.4 Vânzătorul este proprietarul unic, exclusiv, legal înregistrat al Proprietății, deținând un drept valabil și nedisputat cu privire la aceasta, actul său de proprietate fiind pe deplin valabil, neviiciat și nesupus niciunui act juridic de contestare a validității lui. Proprietatea a fost dobândită cu buna-credința de catre Vanzator, cu titlu de drept cumpărare, conform următoarelor acte: contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4.150 din data de 26.10.2010 de către notarul public Pop Smaranda Ramona.

7.1.5 Plata prețului imobilelor a fost achitată integral. Vânzătorul și-a îndeplinit legal și la timp oricare dintre și toate obligațiile asumate față de autorii săi în conformitate cu documentele de transfer ale Proprietății la care Vânzătorul este parte (inclusiv, dar fără



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

limitare la conformitatea cu plata integrală a prețurilor pentru Proprietate sau pentru orice parte a acesteia). Vanzătorul declara ca nu există nicio cauză sau motiv care poate duce la anularea (totală sau parțială) sau la contestarea (prin orice mijloace) a dreptului de proprietate asupra Proprietatii.

7.1.6 Proprietatea se află în circuitul civil, nu a fost expropriată și nu există nicio intenție de expropriere, rechiziționare, confiscare sau afectare în alt mod unei utilități publice, fiind în mod legal în proprietatea și posesia Vanzătorului.

Fără restricții/ limitări specifice ale Proprietăți

7.1.7 Proprietatea nu are, potrivit prevederilor Ordonanței de Guvern nr. 43/2000, cu modificările și completările ulterioare, un regim juridic de zonă cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat sau de sit arheologic declarat zonă de importanță națională.

7.1.8 Proprietatea, sau parte din aceasta, nu este un monument istoric conform Legii nr. 422/2001.

7.1.9 Vanzătorul nu a primit nicio notificare din partea vreunei autorități publice, potrivit căreia încalcă legile, ordonanțele sau regulamentele aplicabile de sănătate, salubritate, incendiu, mediu, siguranță, amplasare, construcție sau alte legi, ordonanțe sau regulamente cu privire la orice parte a Proprietății. Din cunoștințele Vanzătorului, nu exista nicio interdicție de construire sau alta sarcina sau drept al unui tert. Nu exista utilitati subterane sau supraterane care sa traverseze orice portiune a Proprietatii, si, din cunoștințele Vanzătorului nu există construcții subterane cum ar fi buncare, resturi de construcții/fundații ca urmare a demolării, etc.

7.1.10 Proprietatea nu este ocupată sau folosită sub nicio formă de către o terță parte, indiferent dacă această formă de folosire sau ocupare se bazează sau nu pe un contract sau alt document, cu excepția contractelor de închiriere precizate la pct. 7.1.21.

7.1.11 Toate avizele și aprobările obținute pentru PUZ, planurile de urbanism în vigoare la Data Semnării sau în legătură cu documentațiile de construire în curs au fost obținute în baza documentațiilor și proiectelor efectuate de către vânzătoare apelând la personal calificat, de specialitate (arhitecți, topografi, ingineri, experți tehnici) și respectând prevederile legale în vigoare la data întocmirii lor, ele au fost depuse la autoritățile publice competente în mod transparent, conform procedurilor administrative legale, și sunt valabile și se transferă împreună cu imobilele către Cumpărător.





SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

7.1.12 Vânzătoarea a oținut pe cheltuiala sa exclusivă Hotărârea Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca nr. 831/27.11.2020 privind aprobarea PUZ de restructurare urbană pe strada Tășnad, hotărâre care până în prezent nu a fost contestată, fiind în termenul de valabilitate de 5 ani și fiind semnat contractul de restructurare prevăzut la art. 1 din Hotărâre, precum și regulamentul aferent acestuia.

7.1.13 Vânzătoarea declară că a achitat integral toate costurile pentru întocmirea PUZ-ului către persoanele autorizate, de specialitate (arhitecți, topografi, ingineri, experți tehnici), precum și taxele prevăzute către autoritățile locale ale mun. Cluj-Napoca, astfel încât cumpărătoarea nu va avea nimic de achitat în legătură cu emiterea acestui PUZ și nu va prelua nicio obligație de plată pe care și-a asumat-o vânzătoarea către terțe persoane fizice sau juridice sau autorități publice sau private.

Cereri de restituire / notificări. Litigii

14 Nu există pretenții privind restituirea în natură a Proprietății sau oricărei parti a acesteia pe baza legilor care permit restituirea proprietăților confiscate în timpul regimului comunist în România, respectiv Legea nr. 18/1991, Legea nr. 169/1997, Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 83/1999, Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 94/2000, Legea nr. 1/2000, Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 247/2005 sau orice altă Lege de natură similară.

7.1.15 Proprietatea sau orice parte din aceasta nu face obiectul niciunui litigiu în instanță sau curte de arbitraj sau vreunei proceduri de mediere sau procedură prealabilă de contencios administrativ și Vânzătorul nu a primit niciun document referitor la vreo pretenție a oricărui terț în legătură cu orice drept asupra Proprietății, sau oricărei părți din acestea.

Sarcini

7.1.16 Proprietatea este liberă de orice Sarcini, cu excepția celor descrise în prezentul contract. Potrivit informațiilor deținute de Vânzător, nu există nicio Sarcină neînregistrată asupra Proprietății. Vânzătorul și-a executat integral oricare dintre și toate obligațiile (inclusiv, dar fără limitare, obligațiile de plată) față de proiectanții pentru servicii legate de efectuarea lucrărilor de construcție/proiectare privind Proprietatea.

7.1.17 Nu mai sunt la Data Semnării impuse obligații privind protecția mediului/decontaminare a Proprietății si, din cunoștințele Vânzătorului, nu exista niciun



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

temei sau circumstanță care ar determina impunerea unor asemenea obligații de către autoritățile publice relevante. Pentru evitarea oricărui dubiu, Cumparatorul va prelua obligațiile de mediu aferente Proprietatii începând cu data semnării prezentului contract.

7.1.18 Nu exista nicio încălcare a Legislatiei Mediului in ceea ce priveste Proprietatea. Utilizarea Proprietatii potrivit destinatiei sale nu este contrara Legislatiei Mediului. Dupa cunostintele Vanzatorului, nu exista obligatii speciale sau specifice (cum ar fi cele in baza vreunui program de mediu) legate de protectia mediului in legatura cu Proprietatea.

7.1.19 Nicio Substanta Periculoasa nu este sau nu a fost produsa, transportata sau stocata pe Proprietate de catre Vanzator, cu nerespectarea Legislatiei Mediului, in perioada in care Vanzatorul a fost proprietarul Proprietatii. Vanzatorul nu a primit nicio notificare sau investigatie cu privire la orice încălcare sau presupusa încălcare a Legislatiei Mediului de la orice autoritate in legatura cu Proprietatea in perioada in care Vanzatorul a fost proprietarul Proprietatii, acesta din urma neavand cunostinta de existenta niciunei astfel de notificari sau investigatii in perioada anterioara dobandirii Proprietatii.

7.1.20 Pana la Data Semnarii, Vanzatorul nu are nicio obligatie sau datorie legală și/ sau financiară actuală sau potențială cu privire la implementarea și/sau sprijinirea în orice fel a costurilor unor lucrări de decontaminare, de curatenie sau lucrari de remediere și dupa cunostintele Vanzatorului nu există fapte sau circumstanțe care pot da naștere la o astfel de obligatie sau datorie.

7.1.21 Vanzatorul declara că în prezent dreptul de folosință asupra Imobilului este afectat de următoarele contracte de închiriere:

(1) societatea SEVEN NELL SRL, o societate de naționalitate română cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Taberei nr. 3A, jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J12/1628/2013, având CUI 31658899, conform contractului de închiriere nr. 3 din data de 19.04.2013, modificat prin actul adițional nr. 1 din data de 05.06.2013, actul adițional nr. 2 din data de 30.05.2014, actul adițional nr. 2 din data de 20.04.2013 și actul adițional nr. 4 din data de 26.04.2021;

(2) societatea SEVEN NELL SRL, o societate de naționalitate română cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Taberei nr. 3A, jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J12/1628/2013, având CUI 31658899, conform contractului de închiriere nr. 1 din data de 03.01.2020, modificat prin actul adițional nr. 1 din data de 26.04.2021;



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

(3) societatea ECOLEDLIGHT SRL, o societate de naționalitate română cu sediul în mun. Blaj, str. Poet Andrei Mureșanu nr. 12, jud. Alba, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J1/149/2012, având CUI 29839745, conform contractului de închiriere nr. 2 din data de 03.12.2019, modificat prin actul adițional nr. 1 din data de 03.01.2020 și prin actul adițional nr. 2 din data de 26.04.2021.

Contractele de închiriere menționate mai sus la punctele (1) - (3) vor fi preluate de către Cumpărător, în temeiul art. 1.813 Cod Civil. Subrogarea Cumpărătorului în toate drepturile și obligațiile Vânzătorului derivate din contractele de locațiune mai sus menționate, operează de drept de la data de 01.05.2021.

7.1.22 Nu exista suprapuneri și nu există dispute cu niciun coproprietar sau proprietar vecin sau posesor cu privire la granituri sau servituti, drepturi sau mijloace de acces sau alte drepturi privind Proprietatea, și nici nu au fost litigii sau cereri notificate Vânzătorului în acest sens.

7.1.23 Proprietatea are acces direct, liber de orice fel de Sarcini și nerestricționat la drumurile publice și nu sunt necesare nici un fel de drepturi de servitute pentru exploatarea, utilizarea sau accesul de la și către Proprietate.

7.1.24 Conform prevederilor Legii nr. 372/2005, modificată și republicată, privind obligația vânzătorului de a pune la dispoziția cumpărătorului la momentul autentificării contractului de vânzare, a certificatului de performanță energetică, Vânzătorul a predat azi, data de 27.04.2021, certificatele de performanță energetică întocmite pentru corpurile de clădiri amplasate pe terenul înscris în CF nr. 314368 a localității Cluj-Napoca, respectiv pentru corpurile de clădiri având nr. cad. 314368-C1, 314368-C2, 314368-C3, 314368-C4 și având nr. de înregistrare în registrul auditorului 10684, 10685, 10686 și nr. 10687, toate întocmite la data de 23.04.2021 de Ing. Rotaru Nicolae Mihai.

7.1.25 **Exista** contracte de furnizare de utilități încheiate de vânzătoare pentru Proprietate, consumul la utilități fiind achitat la zi, astfel cum rezultă din următoarele facturi și ordine de plată aferente acestora:

- factura fiscală nr. 10522259438 emisă de E-On Energie România SA, pentru consumul de gaze naturale achitată conform ordinului de plată nr. 66 din data de 23.04.2021;
- factura fiscală nr. 110012443569 emisă de E-On Energie România SA, pentru consumul de energie electrică achitată conform ordinului de plată nr. 67 din data de 23.04.2021;



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

- factura fiscală nr. CAG 8173138 emisă de Compania de Apă Someș SA, pentru consumul de apă-canalizare achitată conform ordinului de plată nr. 65 din data de 23.04.2021.

7.1.26 Vanzătoarea se obligă să achite consumul la utilități, inclusiv pentru luna aprilie a anului 2021, indiferent dacă aceste utilități au fost consumate de chiriași sau nu, plata urmând să o facă până cel târziu la data de 15.05.2021. Cumpărătoare se obligă ca până la data de 31.05.2021, să transcrie toate utilitățile pe numele său.

7.1.27 A încheiat cu Primăria mun. Cluj-Napoca Contractul de Restructurare ce reprezintă Anexa 1 la Hotărârea nr. 831 din data de 27.11.2020, emisă de Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca, prin care se obligă să cedeze suprafața utilă de 500 mp la parterul construcției, contract de care cumpărătorul a luat la cunoștință, pe care înțelege să îl preia, substituindu-se în locul vânzătoarei, cu respectarea tuturor clauzelor contractuale. În acest sens, va semna ulterior încheierii prezentului act, un act adițional cu Primăria mun. Cluj-Napoca, în calitate de proprietar al imobilului.

Obligații fiscale

7.1.28 Vanzătorul declară și garantează că, la data autentificării prezentului Contract, toate impozitele privind Proprietatea, datorate bugetului local sau de stat, au fost achitate la zi, conform Certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. 267765 din data de 26.04.2021, emis de Primăria mun. Cluj-Napoca.

7.1.29 Vanzătorul deține un cod de înregistrare în scopuri de TVA/licență valabilă.

7.2 Declarațiile și garanțiile Cumpărătorului

7.2.1 Cumpărătorul declară și garantează Vanzătorului că deține capacitatea juridică și statutară deplină pentru a semna prezentul Contract, că prezentul Contract creează obligații valabile pentru Cumpărător și că, prin semnarea prezentului Contract, nu sunt afectate drepturi ale terților.

7.2.2 Cumpărătorul declară că i s-a pus în vedere de către notarul public obligația de a se înregistra pe rolul fiscal cu imobilul cumpărat prin prezentul contract la Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Cluj-Napoca jud.Cluj, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract și se obligă să facă această înregistrare.



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

7.2.3 Cumpărătorul declară că i s-a pus în vedere de către notarul public obligația de a încheia o asigurare obligatorie pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract.

7.2.4 Cumpărătorul are fonduri suficiente sau facilități disponibile de împrumut pentru plata Prețului de Cumpărare la Data Semnării.

8. RĂSPUNDEREA VÂNZĂTORULUI

8.1 Vanzătorul îl garantează pe Cumpărător în baza art. 1695 și urm. din Codul Civil român, împotriva evicțiunii (parțiale sau totale) rezultând din propriile acțiuni sau din acțiunile terților, precum, împotriva viciilor ascunse conform prevederilor art. 1707 și urm. Cod Civil, și în cazul în care intervine anularea, din orice motiv, a titlului de proprietate total sau parțial asupra Proprietatii, prin decizie definitivă a instanței de judecată.

8.2 Subsemnatul vanzator declar ca nu exista nicio pretentie anterioara iminenta sau eventuala datei semnarii prezentului contract, ce ar putea afecta in vreun fel validitatea titlului de proprietate sau exercitarea netulburata a posesiei, ulterior semnarii prezentului contract

8.3 Vanzătorul garantează ca nu a facut niciun act sau fapt care ar putea determina orice fel de tulburare de drept sau de fapt, anterior sau concomitent semnarii prezentului contract și se obligă sa se abțină de la orice fapt/act care ar putea determina o atare tulburare. In conformitatea cu art 1.698 cod civil, partile convin la extinderea obligatiei de garantie pentru evictiune si in situatia in care cauza de evictiune apare ulterior vanzarii.

8.4 Vanzătorul se obligă conform art. 1.706 Cod Civil să garanteze contra evicțiunii orice subdobânditor subsecvent al bunului, fără a deosebi dacă dobândirea este cu titlu oneros sau gratuit, în aceleași condiții asumate în paragrafele de mai sus.

9. DISPOZIȚII FINALE

9.1 Orice modificări și completări ulterioare la prezentul Contract se vor face cu acordul părților și în formă autentică. Prezentul Contract și anexele la acesta reprezintă întreaga înțelegere și acord între Părți și înlocuiesc toate contractele, înțelegerile și acordurile anterioare între Părți cu privire la obiectul prezentului Contract.

9.2 Prezentul Contract a fost semnat în mod corespunzător de către Părți și constituie obligații legale și valabile, aplicabile în conformitate cu termenii săi.



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

9.3 Prezentul Contract va fi guvernat de legea română. Orice dispută între Părți în legătură cu interpretarea clauzelor Contractului și/sau semnarea Contractului vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care nu se poate ajunge la un acord amiabil, disputele vor fi deferite instanței competente din România, în conformitate cu legile române.

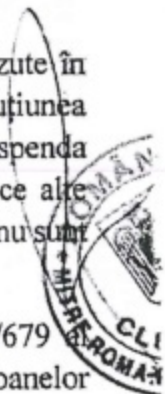
9.4 În cazul în care orice prevedere a prezentului Contract sau orice aplicare a acesteia este considerată invalidă, ilegală sau inaplicabilă în orice privință, celelalte prevederi ale prezentului Contract nu vor fi afectate.

9.5 Părțile recunosc și își asumă în mod expres toți termenii și condițiile prevăzute în prezentul Contract, incluzând, dar fără a se limita la prevederile referitoare la: rezoluțiunea Contractului, drepturi de denunțare unilaterală, legea aplicabilă, dreptul de a suspenda executarea propriilor obligații, pierderea drepturilor, penalități contractuale, sau orice alte clauze. Pentru evitarea oricăror dubii, Părțile convin că, clauzele prezentului Contract nu sunt și nu pot fi considerate „neuzuale” conform art. 1203 din Codul Civil român.

9.6 Părțile declară ca, în conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor-RGPD) și ale Legii notarilor publici și activității notariale nr 36/1995 republicată, **am luat cunostința ca notarul public în calitate de operator de date cu caracter personal, are obligația legală de a-mi administra, prelucra și porta în condiții de siguranță, inclusiv prin accesarea registrelor notariale și a celorlalte registre publice prevăzute de lege și numai pentru scopurile prevăzute de legislația în vigoare**, datele mele personale pe care le furnizez sau pe care le furnizează, după caz, un membru al familiei mele ori alta persoană.

9.7 Toate onorariile notariale și taxele necesare pentru autentificarea prezentului Contract și îndeplinirea formalităților de publicitate la Cartea Funciară vor fi suportate de către Cumpărător. Fiecare Parte își va suporta propriile onorarii, costuri și cheltuieli pentru întocmirea, negocierea, semnarea și încheierea prezentului Contract, incluzând, dar fără a se limita la, toate onorariile și cheltuielile cu privire la orice agenți, reprezentanți, mandatar, contabili și alți consultanți.

9.8 În ceea ce privește sumele menționate la art. 4 de mai sus, prezentul Contract, odată autentificat, va reprezenta un „înscris autentificat de notarul public care constată o creanță





SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

certă și lichidă, cu putere de titlu executoriu la data exigibilității acesteia”, în conformitate cu art. 101 din Legea Notarilor Publici nr. 36/1995, cu modificările și completările ulterioare.

9.9 Prezentul Contract a fost semnat într-un exemplar original în limba română azi, data autentificării și în cinci duplicate, din care unul (1) pentru fiecare Vânzător, două (2) pentru Cumpărător, unul (1) pentru Oficiul de Cadastru și Carte Funciară și unul (1) pentru notarul public.

VÂNZĂTOR:

ASCOM IMPEX S.R.L.

Reprezentată de: *administrator*

DI. ILEA VASILE MIRCEA

ss indescifrabil



CUMPĂRĂTOR:

CANTER FORCE CONSTRUCT S.R.L.

Reprezentată de: *administrator*

DI. ȘUGAR LIVIU-CLAUDIU

ss indescifrabil



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

România, Uniunea Națională A Notarilor Publici Din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - LEGAL

Licență de funcționare 125/150/05.04.2018, Sediul: Cluj-Napoca, P-ța Cipariu, nr.9, ap. 67/2, jud.Cluj Tel:
0264-434.387, Fax: 0264-702.870, Mobil: 0744.794.425, e-mail: office@notariatcluj.ro

**MITRE ROMANA LACRIMA IELCIU DOINA ALEXANDRINA
PETCU ANDREEA ȘTEFANIA**

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 895

ANUL 2021 LUNA Aprilie, ZIUA 27

În fața mea, **MITRE ROMANA LACRIMA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. ILEA VASILE MIRCEA, cetățean român, născut la data de [redacted] în mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, domiciliat în [redacted], jud. Cluj, identificat cu C.I. seria [redacted] emisă de SPCLEP Cluj-Napoca la data de 01.03.2013, având CNP [redacted] în calitate de administrator al societății **ASCOM IMPEX S.R.L.**, o societate de naționalitate română cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Ilie Măcelaru, nr. 22, ap. 3, jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J12/3839/1993, având CUI 4953808 și în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr. 2 din data de 26.04.2021,

2. ȘUGAR LIVIU-CLAUDIU, cetățean român, născut la data de [redacted] în mun. Gherla, jud. Cluj, domiciliat în [redacted], jud. Bistrița-Năsăud, identificat cu C.I. seria [redacted] emisă de SPCLEP Bistrița la data de 29.08.2012, având CNP [redacted] în calitate de administrator al societății **CANTER FORCE CONSTRUCT S.R.L.**, o societate de naționalitate română cu sediul în mun. Bistrița, str. Alba Iulia, nr. 8, ap. 6, jud. Bistrița-Năsăud, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J6/1440/2018, CUI 37371130 și în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr. 2 din data de 26.04.2021,

care, după ce au citit actul au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar precum și cele 0 (zero) anexe.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

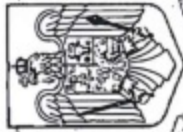
S-a perceput onorariul notarial în sumă [redacted] lei cu OP/2021. S-a achitat tariful ANCP în suma de [redacted] cu OP/2021, cod nr.2.3.2.

**NOTAR PUBLIC
MITRE ROMANA LACRIMA
ss indescifrabil**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare de **MITRE ROMANA LACRIMA**, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu, în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC
MITRE ROMANA LACRIMA**





CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: **HEXAGON ZENIA S.R.L.**
Sediu social: **Municipiul Cluj-Napoca, Strada ALEXANDRU VAIDA:VOEVOD, Nr.:16, corp :1B, Ap.:U80,**
Judet Cluj
Activitatea principală: **4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară**
Cod Unic de înregistrare: **37371130** din data de: **11.04.2017**

Identificator Unic la Nivel European (EUID): **ROONRC.J12/4939/2021**
Nr. de ordine în registrul comerțului: **J12/4939/18.10.2021**
Data eliberării: **19.11.2021**

Director,
Dorin Marius DEAC



Dorin
Marius
Deac

Seria B Nr. 4443507

Reason: Eliberare
documente
Location: Cluj