

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU
Nr. 432164/453/23.04.2024

SE APROBĂ
PRIMAR
EMIL BOC

40 / 22.07.2024

E. Boc

1 - 23 prop

INFORMARE

către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca,

privind Plângerea prealabilă formulată de Instituția Prefectului Județul Cluj cu privire la Hotărârea nr. 735/17.10.2023 privind aprobarea unui schimb de imobile și însușirea rapoartelor de evaluare a proprietății imobiliare

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 735/17.10.2023 privind aprobarea unui schimb de imobile și însușirea rapoartelor de evaluare a proprietății imobiliare s-a hotărât, printre altele următoarele: art. 1 : ” Se aprobă schimbul între terenul în suprafață de 113 mp. situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Lalelelor nr. 1, înscris în CF nr. 322465 Cluj-Napoca, identificat prin nr. cad. 322465, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și apartamentul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 91B, ap. 1, în suprafață totală de 71.9 mp., înscris în CF nr. 351753-C1-U1 Cluj-Napoca, identificat prin nr. cad. 351753-C1-U1, aflat în proprietatea S.C. Hexagon City S.R.L.” Conform art. 2: “ (1) Se însușește Raportul de evaluare a imobilului-teren situat în str. Lalelelor nr. 1, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., conform căruia terenul înscris în CF nr. 322465 Cluj-Napoca, identificat prin nr. cad. 322465, este evaluat la valoarea de 155.000 euro (fără T.V.A.), ce se constituie în Anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre. (2) Se însușește Raportul de evaluare a imobilului-apartament, situat pe str. Frunzișului nr. 91B, ap. 1, în suprafață totală de 71,9 mp., înscris în CF nr. 351753-C1-U1 Cluj-Napoca, identificat prin nr. cad. 351753-C1-U1, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., conform căruia apartamentul este evaluat la valoarea de 133.000 euro (fără T.V.A.), ce se constituie în Anexa 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.” De asemenea, conform art.3: „ Schimbul de imobile va fi efectuat cu plata sumei în valoare de 22.000 euro, la care se adaugă regimul T.V.A. de la data plății, care reprezintă diferența rezultată din prețurile celor două imobile evaluate potrivit art. 2, care va fi achitată de către S.C. Hexagon City S.R.L. în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în termen de 30 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri, anterior semnării contractului de schimb imobiliar.”

Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Cluj-Napoca sub nr. 351527/19.03.2024, Instituția Prefectului Județul Cluj solicită revocarea Hotărârii nr. 735/17.10.2023, invocând următoarele:

- în ceea ce privește exercitarea dreptului de proprietate privată al unităților administrativ teritoriale, prin art. 362 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ s-a stabilit ca regulă că bunurile din domeniul privat pot fi date în administrare, concesionate, închiriate ori date în folosință gratuită, în cazuri expres și limitativ prevăzute de lege, iar în ce privește o eventuală scoatere din patrimoniu s-a prevăzut doar modalitatea vânzării, pentru care legiuitorul a instituit reguli speciale prin art. 363, prevăzând că o asemenea vânzare „se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-336, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.”

- prevederile art. 129 alin. (6) din Codul administrativ “În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local: b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.”, atrage lipsa competenței consiliului local de a aproba schimbul de imobile asupra bunurilor care aparțin domeniului

privat al unității administrativ teritoriale cu persoane fizice sau juridice.

- conform prevederilor art. 1 alin (1) din OUG nr. 57/2019, „Prezentul cod reglementează cadrul general pentru organizarea și funcționarea autorităților și instituțiilor administrației publice, statutul personalului din cadrul acestora, răspunderea administrativă, serviciile publice, precum și unele reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale.”

Raportat la plângerea prealabilă arătăm următoarele:

Prin adresa nr. 574823/45/07.06.2023, SC Hexagon City SRL înaintează o scrisoare de intenție privind următorul schimb de proprietate:

- imobilul teren în suprafață de 113 mp., situat administrativ în municipiul Cluj-Napoca, str. Lalelelor nr. 1, înscris în CF 322465 Cluj-Napoca, nr. cad. 322465, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca;

cu

- imobilul apartament de locuit nr. 1, situat administrativ în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 91B, înscris în CF 351753-C1-U1 Cluj-Napoca, nr. cad. 351753-C1-U1, compus din cameră de zi, dormitor, sas, baie, bucătărie, hol, cu suprafața utilă de 60,5 mp și terasă în suprafață de 11,4 mp, cu suprafața totală de 71,9 mp, împreună cu pic și cota de teren aferentă, proprietatea SC Hexagon City SRL,

urmând ca în baza efectului acestui schimb, Municipiul Cluj-Napoca să devină proprietar exclusiv al apartamentului din str. Frunzișului nr. 91B, iar SC Hexagon City SRL să devină proprietar exclusiv al terenului din str. Lalelelor nr. 1.

În vederea aprobării schimbului de proprietate, SC Hexagon City SRL se obligă ca eventuala diferență de valoare între cele două imobile să fie:

- completată în cazul în care valoarea imobilului teren din str. Lalelelor nr. 1 este mai mare ca cea a imobilului din str. Frunzișului nr. 91B, ap. 1;

- să renunțe la diferență în beneficiul Municipiului Cluj-Napoca, în cazul în care valoarea imobilului din str. Frunzișului nr. 91B, ap. 1 este mai mare decât cea a imobilului teren din str. Lalelelor nr. 1.

Prin act nr. 629513/453/13.07.2023 s-a solicitat societății Hexagon City SRL depunerea unui raport de evaluare pentru determinarea valorii de piață a ap. 1 situat pe str. Frunzișului nr. 91B și un raport de evaluare cu determinarea valorii actualizate pentru imobilul din str. Lalelelor nr. 1.

Astfel, prin act nr. 669708/45/24.07.2023, Hexagon City SRL depune următoarele:

- Raportul de evaluare nr. 586/21.07.2023 întocmit de Darian DRS SRL, în care terenul de pe str. Lalelelor nr. 1 este evaluat la valoarea de 144.000 euro (fără TVA);

- Raportul de evaluare nr. 585/21.07.2023 întocmit de Darian DRS SRL, în care ap. 1 situat pe str. Frunzișului nr. 91B este evaluat la valoarea de 146.000 euro (fără TVA).

În baza contractului de achiziție publică de servicii nr. 648466/22.07.2022 încheiat de Primăria municipiului Cluj-Napoca, societatea Neoconsult Valuation SRL întocmește următoarele rapoarte:

- Raportul de evaluare nr. NCV 3154/28.07.2023, transmis prin act nr. 706812/2023 ca răspuns la Nota de comandă nr. 84/2023, în care terenul de pe str. Lalelelor nr. 1 este evaluat la valoarea de 155.000 euro (fără TVA), respectiv 1371,7 euro/mp.;

- Raportul de evaluare nr. 3153/28.07.2023, transmis prin act nr. 664273/2023 ca răspuns la Nota de comandă nr. 83/2023, în care ap. 1 situat pe str. Frunzișului nr. 91B este evaluat la valoarea de 133.000 euro (fără TVA), respectiv 2198,3 euro/mp. În raport se precizează faptul că pentru aducerea apartamentului de la stadiul de semifinisat la stadiul de finisat, este necesar a se investi cca. 250 euro/mp.

Ca urmare a etapelor parcurse, a fost promovat spre analiză și dezbatere proiectul HCL privind însușirea Rapoartelor de evaluare externe întocmite de SC Neoconsult Valuation SRL și aprobarea schimbului de proprietate, în cazul în care solicitantul acceptă să achite suma de

22.000 euro, la care se adaugă regimul T.V.A. de la data plății, reprezentând diferența de valoare între teren și locuință.

Precizăm că imobilul teren din str. Lalelelor nr. 1 se învecinează cu imobilul aflat în proprietatea S.C. Hexagon City S.R.L. identificat cu nr. cad. 331472, înscris în CF 331472 Cluj-Napoca, constând din teren în suprafață de 4.159 mp. și construcție, pentru care a fost emis avizul Arhitectului-șef nr. 57/26.04.2023.

Cu privire la evaluare arătăm faptul că, potrivit raportului de evaluare, parcela-subiect, în suprafață de 113 mp. este înconjurată de o parcelă de aproximativ 4050 mp. Astfel că s-a estimat valoarea de piață pentru o parcelă de aproximativ 4150 mp., iar pentru parcela subiect s-a atribuit valoarea corespunzătoare. Prin răspunsul evaluatorului la actul nr. 814883/453/06.10.2023, transmis în data de 10.10.2023, se arată că „Raportul a fost întocmit în baza reglementărilor zonale regăsite în PUG și confirmate prin Avizul Arhitectului-șef nr. 57/26.04.2023. În consecință vă recomandăm să luați în considerare, în continuare, raportul de evaluare inițial”.

Prin adresa înregistrată sub nr. 747104/45/6.09.2023, SC Hexagon City SRL, proprietar al ap. 1 de pe str. Frunzișului nr. 91B, își exprimă acordul cu privire la plata sumei în valoare de 22.000 euro, la care se adaugă regimul T.V.A. de la data plății, care va fi achitată în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în termen de 30 de zile de la data comunicării hotărârii privind schimbul de imobile, anterior semnării contractului de schimb imobiliar.

Astfel, s-a apreciat că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Ulterior adoptării Hotărârii nr. 735/2023 și achitării sultei, a fost semnat Contractul de schimb autentificat sub nr. 4218/8.12.2023 de către Notar public Popa Ionuț-Florin și s-a efectuat predarea-primirea imobilelor astfel:

- Prin Procesul verbal de predare-primire nr. 971009/14.12.2023, Municipiul Cluj-Napoca a preluat imobilul din str. Frunzișului nr. 91B, ap. 1.
- Prin Procesul verbal de predare-primire nr. 971003/29.12.2023, Municipiul Cluj-Napoca a prelat imobilul teren din str. Lalelelor nr. 1.

În cadrul Raportului de specialitate s-a menționat faptul că reglementările din Codul Administrativ nu statuează în mod expres schimbul de imobile, reglementând, prin art. 355, regimul juridic al proprietății private. Astfel, neexistând reglementări exprese, se vor aplica reglementările generale date de Codul civil, respectiv art. 1763.

Raportat la susținerea cum că forma juridică a schimbului nu este reglementată în mod expres de prevederile Codului Administrativ (reglementare specială), ceea ce ar duce la imposibilitatea luării în considerare a aplicării prevederilor generale din Codul Civil cu privire la schimb, consecința aplicării prevederilor generale fiind caracterul nelegal al HCL 735/17.10.2023, menționăm faptul că nu putem achiesa la aceasta, din următoarele considerente:

- Faptul că forma juridică a schimbului nu se mai reglementează în mod expres, nu poate duce la concluzia că acest mod de dobândire a proprietății este interzis de lege;
- Cum excepțiile de la regulă sunt de strictă interpretare și nu există nicio dispoziție expresă care să interzică autorității locale a dobândi bunuri ce aparțin domeniului privat prin modalitatea schimbului, considerăm că HCL 735/17.10.2023 este legală;
- Referirea la împrejurarea că prevederile Codului Administrativ „nu conțin dispoziții care să reglementeze alte operațiuni juridice ce pot fi efectuate în legătură cu aceste bunuri, cum ar fi schimbul de imobile” nu e un argument concret, deoarece formularea dată de art. 355 potrivit căruia: „Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.” considerăm că este suficientă și concludentă;
- Din analiza dispozițiilor reiese că reglementările speciale (altele decât cele de drept

comun) sunt în referire la vânzare, concesiune și închiriere a bunurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului, în ce privește schimbul fiind aplicabile dispozițiile Codului Civil;

- Municipiul, urmare a schimbului nefiind lipsit definitiv sau temporar de folosința bunului, pentru un preț, redevență sau chirie, ci a primit în schimb un alt bun, ceea ce conduce la ipoteza că dreptului de proprietate nu i se aduce nicio atingere, patrimoniul rămânând același;

- Schimbul s-a realizat ca urmare a analizelor, expertizelor și aprobărilor legale, în interesul municipiului.

Prin urmare, dacă bunurile ce alcătuiesc domeniul privat al autorității administrative publice locale sunt supuse dreptului comun, acestea pot face obiectul unui contract de schimb în considerarea celor de mai sus. Cum excepțiile nu pot fi prevăzute decât expres de legiuitor, considerăm că HCL îndeplinește condițiile de legalitate.

Mai mult, dacă s-ar achiesa la punctul de vedere al prefectului, domeniul privat s-ar confunda cu cel public, or nu asta este intenția legiuitorului care prin prevederile Legii nr. 18/1991 a stabilit criteriile generale în funcție de care bunurile pot fi clasate în domeniul public cu regim juridic specific sau în domeniul privat cu regim juridic de drept comun. Astfel, bunurile din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale având un regim juridic de drept comun, nu sunt afectate de uzul public.

Referitor la solicitarea de revocare a Hotărârii, menționăm că acest demers nu poate fi realizat, deoarece posibilitatea organului administrativ de a reveni asupra actelor ce le-a emis, în vederea revocării acestora, fie pentru ilegalitate, fie pentru inoportunitate, se poate realiza numai până în momentul în care actele administrative și-au produs efectele prin executare sau prin intrarea lor în circuitul altor raporturi juridice. Prin urmare, astfel cum este și reglementat în art. 1 pct. 6 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, un act juridic odată intrat în circuitul civil și având efectele produse (contractul de schimb autentificat în data de 8.12.2023), nu mai poate fi revocat.”

Rezultă astfel, contrar susținerilor Instituției Prefectului Județul Cluj, că Hotărârea Consiliului Local nr. 735/2023 a fost adoptată în conformitate cu prevederile legale în vigoare, este temeinică și legală și propunem respingerea plângerii prealabile.

Anexăm prezentei:

- Hotărârea nr.735/2023;
- Plângere prealabilă;
- Contract de schimb;
- Procesele verbale de predare-primire;
- Nota internă nr. 380888/302/29.03.2024 conex cu 351527.

**Director executiv,
Iulia Ardeuș**

Șef Serviciu Evidență
Patrimoniu și Cadastru,
Mihaela Miron

Întocmit, Cons. Steliana Turdean

HOTĂRÂRE

privind aprobarea unui schimb de imobile și însușirea rapoartelor
de evaluare a proprietății imobiliare

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea unui schimb de imobile și însușirea rapoartelor de evaluare a proprietății imobiliare – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 824231/1/11.10.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 824305/45/41/30/11.10.2023 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Economice și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea unui schimb de imobile și însușirea rapoartelor de evaluare a proprietății imobiliare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Luând în considerare prevederile art. 199 alin. (2), 354, 355 și 357 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 1763 din Codul civil, ale art. 24 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, ale art. 5 și 6 din Anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor și ținând cont de Adresele nr. 574823/7.06.2023, nr. 669708/13.07.2023 și nr. 747104/6.09.2023 ale S.C. Hexagon City S.R.L.;

Văzând rapoartele de evaluare întocmite de evaluator autorizat ANEVAR S.C. Neoconsult Valuation S.R.L.;

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 schimbul între terenul în suprafață de 113 mp. situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Lalelelor nr. 1, înscris în CF nr. 322465 Cluj-Napoca, identificat prin nr. cad. 322465, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și apartamentul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 91B, ap. 1, în suprafață totală de 71,9 mp., înscris în CF nr. 351753-C1-U1 Cluj-Napoca, identificat prin nr. cad. 351753-C1-U1, aflat în proprietatea S.C. Hexagon City S.R.L.

Art. 2. (1) Se însușește Raportul de evaluare a imobilului-teren situat în str. Lalelelor nr. 1, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., conform căruia terenul înscris în CF nr. 322465 Cluj-Napoca, identificat prin nr. cad. 322465, este evaluat la valoarea de 155.000 euro (fără T.V.A.), ce se constituie în Anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare a imobilului-apartament, situat pe str. Frunzișului nr. 91B, ap. 1, în suprafață totală de 71,9 mp., înscris în CF nr. 351753-C1-U1 Cluj-Napoca, identificat prin nr. cad. 351753-C1-U1, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR S.C. Neoconsult Valuation S.R.L., conform căruia apartamentul este evaluat la valoarea de 133.000 euro (fără T.V.A.), ce se constituie în Anexa 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Schimbul de imobile va fi efectuat cu plata sumei în valoare de 22.000 euro, la care se adaugă regimul T.V.A. de la data plății, care reprezintă diferența rezultată din prețurile celor două imobile evaluate potrivit art. 2, care va fi achitată de către S.C. Hexagon City S.R.L. în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în termen de 30 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri, anterior

comandii contractului de schimb imobiliare.

Art. 4. Se mandatează domnia Olăh Ștefan să depună, pentru semnarea contractului de schimb imobiliare în formă autentică.

Art. 5. Comisia specială de inventariare a domeniului public și privat al Municipiului Cluj-Napoca, reglementată potrivit prevederilor art. 5 din Anexa la Hotărârea Guvernului nr. 397/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, va asigura actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca, conform prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 6. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția Economică.

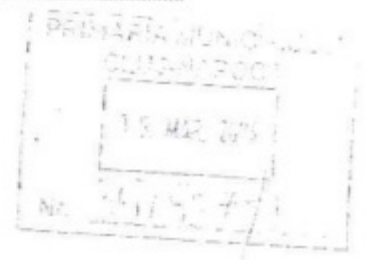
Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tareea



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



nr. 1/1-2023
Data: 17.10.2023
Denumire: _____
A: Municipiul Cluj-Napoca



PLÂNGERE PREALABILĂ
Către,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

În exercitarea atribuțiilor de verificare a legalității hotărârii nr. 735, adoptată de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, în data de 17.10.2023, efectuate în conformitate cu prevederile art. 197, alin. (1), art. 253, lit. a), art. 255 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 6 alin. (1) pct. III din Hotărârea Guvernului nr. 906/2020 cu modificările și completările ulterioare, am constatat următoarele:

Prin Hotărârea nr. 735 adoptată de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, în data de 17.10.2023 în ședință publică ordinară, *a fost aprobat un schimb de imobile și însușirea rapoartelor de evaluare a proprietății imobiliare.*

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 735/17.10.2023 a fost adoptată cu nerespectarea prevederilor legale în vigoare, după cum urmează:

În concret, prin art. 1 a fost aprobat schimbul de imobile, municipiul Cluj-Napoca urmând să transmită către SC Hexagon City SRL suprafața de teren de 113 mp situat în Municipiul Cluj Napoca, str. Lalelelor, nr. 1, înscris în CF nr. 322465 Cluj -Napoca, aflat în proprietatea municipiului, evaluat la suma de 155.000 euro, iar SC Hexagon City SRL să transmită către municipiul Cluj-Napoca un apartament situat în Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 91 B, ap.1, în suprafață totală de 71.9 mp, înscris în CF nr. 351753 C1-U1, evaluat la suma de 133.000 euro, cu obligația plății sumei de 22.000 euro în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, iar prin art. 2 se însușesc rapoartele de evaluare ce reprezintă anexele 1 și 2 ale hotărârii.

În ceea ce privește exercitarea dreptului de proprietate privată al unităților administrativ teritoriale prin art. 362 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ s-a stabilit ca regulă că bunurile din domeniul privat pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate ori date în folosință gratuită, în cazuri expres și limitativ prevăzute de lege, iar în ce privește o eventuală scoatere din

patrimoniu s-a prevăzut doar modalitatea vânzării, pentru care legiuitorul a instituit reguli speciale prin art. 363, prevăzând că o asemenea vânzare *se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute în art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute în art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*"

În ce privește posibilitatea efectuării unui schimb, deși reglementarea anterioară cuprindea o dispoziție în acest sens, prevăzând că: *"art. 121 alin. (4) Schimbul de imobile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se face în condițiile legii, pe baza unui raport de evaluare, însoțit de consiliul local."*, odată cu intrarea în vigoare a OUG nr. 57/2019, prin art. 597 alin. (2) lit.e) a fost abrogată explicit Legea nr. 215/2001, astfel că prevederile acesteia nu pot ultraactiva. Reiese astfel că voința legiuitorului a fost aceea ca bunurile din patrimoniul unităților administrativ teritoriale să nu mai poată fi instrăinate pe calea unui schimb și doar în baza unui raport de evaluare însoțit de consiliul local, ci exclusiv prin urmarea unei proceduri de vânzare prin licitație publică, aceasta fiind varianta prin care se asigură valorificarea cea mai eficientă a bunurilor publice, cu respectarea unei proceduri prevăzute de lege și a principiilor privind transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență, principii ce nu pot fi respectate în cadrul unei proceduri de schimb, ce nu poate avea decât un singur beneficiar.

Așadar, în lipsa unei licitații publice, schimbul de terenuri, care este asimilat în dreptul comun unei vânzări, a fost aprobat de către Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca cu încălcarea legii, respectiv cu exces de putere, în sensul dat acestei noțiuni de art. 2 alin. (1) lit.n) din Legea nr. 554/2004, prin exercitarea dreptului de apreciere cu încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege.

Art. 363 reglementează doar procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, iar cap.III al titlului II din partea a V-a a Codului administrativ, denumit „Unele reguli privind exercitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale” nu conține dispoziții care să reglementeze alte operațiuni juridice ce pot fi efectuate în legătură cu aceste bunuri, cum ar fi schimbul de imobile.

Totodată, dacă schimbul ar fi fost o operațiune juridică permisă de Codul administrativ, pe lângă necesitatea reglementării în mod expres la capitolul destinat exercitării dreptului de proprietate privată a statului sau a unităților

... în scopul realizării interesului public și în vederea asigurării principiului egalității de tratament față de toți cetățenii, în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă nr. 100/2016 privind Codul de procedură civilă.

Peciviescrt. 129 alin. (5) din Codul de procedură civilă nr. 100/2016 privind Codul de procedură civilă (2) lit. e), Consiliul local:

a) hotărăște darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii.

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii."

Această prevedere atrage în mod clar și o lipsă a competenței consiliului local de a aproba schimbul de imobile asupra bunurilor care aparțin domeniului privat al unității administrativ teritoriale cu persoane fizice sau juridice, iar adoptarea unor hotărâri prin care se tau astfel de decizii sunt nelegale.

Conform prevederilor art. 1 alin. (1) din OUG nr. 57/2019:

"Prezentul cod reglementează cadrul general pentru organizarea și funcționarea autorităților și instituțiilor administrației publice, statutul personalului din cadrul acestora, răspunderea administrativă, serviciile publice, precum și unele teme specifice privind proprietatea publică și privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale."

Cât timp există o astfel de reglementare specială cu privire la regimul bunurilor din proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale, nu se poate lua în considerare aplicarea prevederilor generale din Codul Civil cu privire la schimb.

În acest context, considerăm că HCL nr. 735 adoptată de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, în data de 17.10.2023 privind *aprobarea un schimb de imobile și însușirea rapoartelor de evaluare a proprietății imobiliare* este nelegală, întrucât a fost adoptată cu încălcarea de către Consiliul Local a limitelor competenței prevăzute de lege.

În temeiul art. 255 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, respectiv a art. 7 alin. (1) și (5) din Legea contenciosului administrativ nr.

554/2004, cu modificările și completările ulterioare, vă solicităm ca în prima ședință a Consiliului local să procedați la reanalizarea hotărârii și, pe cale de consecință, să o revocați cu informarea în maximum 30 de zile a prefectului asupra măsurilor adoptate.

Potrivit art. 3 alin. (1) coroborat cu art. 11 alin. (3) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, în cazul în care, în termenul precizat, nu ați procedat la revocarea hotărârii, ne rezervăm dreptul de a promova acțiune în contencios administrativ, în vederea anulării acesteia.

Cu deosebită considerație.

PREFECT,

Irina MUNTEANU



SUBPREFECT,

Răzvan Iulian CIORTEA



Secretar general - Grigore Frențiu

Șef serviciu - Coța Horatiu
Intenție Șef Serviciu Aurora Claudia

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE SCHIMB

I. Părțile

HEXAGON CITY S.R.L., o societate legal înființată și funcționând potrivit legilor din România, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, Strada Constantin Nottara nr. 28, Ap. UI5, jud. Cluj, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J12/3809/2016, identificator unic la nivel european (EUID): ROONRC.J12/3809/2016, cod unic de înregistrare 36657649, înregistrată în scopuri de TVA, având cod de identificare fiscală (CIF) RO36657649, reprezentată prin mandatarul MATEIU CRISTIAN-MIHAI, având CNP _____, cu domiciliul Mun. Cluj-Napoca, Str. _____ jud. Cluj, identificat prin _____ eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 03.09.2021, împuternicit conform procurii speciale autentificată sub nr. 3297/03.10.2023 de notarul public Popa Ionuț-Florin, denumit în cele ce urmează **Copermutant I** și:-----

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca, Str. Moșilor, nr. 1-3, jud. Cluj, cod fiscal RO14920794, reprezentat prin viceprimarul municipiului, dna OLÁH EMESE, având CNP _____ cu domiciliul în Cluj-Napoca _____ jud. Cluj, identificată cu _____ eliberată de SPCELP Cluj-Napoca la data de 03.02.2022, conform Hotărârii Consiliului local al mun. Cluj-Napoca nr. 735/17.10.2023, denumit în cele ce urmează **Copermutant II**.-----

II. Obiectul contractului

A. Eu, Copermutantul I, HEXAGON CITY SRL transmit Copermutantului II, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, dreptul de proprietate pe care îl dețin asupra imobilului - APARTAMENT NR. 1, situat în Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj, Str. Frunzișului nr. 91B, etaj parter, înscris în Cartea Funciară nr. 351753-C1-U1 Cluj-Napoca, nr. cadastral 351753-C1-U1, compus din: cameră de zi, dormitor, sas, baie, bucătărie, hol, cu suprafața utilă de 60,5 mp., terasă în suprafață de 11,4 mp; suprafața totală a apartamentului este de 71,9 mp., cu părțile indivize comune aferente (fundatiile, fatadele, peretii comuni, acoperisul, racordurile la apa, canal, electricitate, gaz, lifturile, casa scarii, holurile, boxa subsol 2, 2 sasuri

presurizate, adăpost de protecție civilă, grup sanitar, 2 camere tampon, boxa subsol I, hidrofor, depozitari deseuri, centrala incendiu, terasa de la demisol, terasa acces, windfang, terasele necirculabile), în cotă de 0,73/100 parte, teren atribuit în proprietate, în cotă de 13,86/2355 parte, înscris în CF nr. 351753 Cluj-Napoca, nr. cadastral 351753, în suprafață de 2.355 mp;-----

Totodată Copermutantul I se obligă ca, în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data încheierii prezentului contract de schimb, să asigure transmiterea, în favoarea Copermutantului II, a unui drept de trecere auto și pietonal cu titlu gratuit pe o perioadă nelimitată, drept de trecere care se va transmite dobânditorilor subsecvenți ai imobilului descris mai sus, peste terenul cu destinația de drum deținut în coproprietate de către HEXAGON DESIGNS S.R.L., deschis circulației publice conform HCL nr. 336/22.09.2015 și HCL nr. 830 02.11.2022 și anume asupra:-----

- Cotei de 26041/129300-a parte din TEREN în suprafață totală de 471 mp, situat în Cluj-Napoca, str.Frunzisului nr.91 provizoriu, (varianta Manastur-Zorilor), jud.Cluj, teren cu destinație actuală de drum înscris în CF nr.350545 Cluj-Napoca, cu nr.cad. 350545 de sub A1.-----

- Cotei de 4/6-a parte din TEREN în suprafață totală de 1624 mp, situat în Cluj-Napoca, str.Frunzisului, fn jud.Cluj, teren cu destinație actuală de drum înscris în CF nr.351747 Cluj-Napoca, cu nr.351747 de sub A1.-----

- Cotei de 58000/123000-a parte din TEREN în suprafață totală de 123 mp, situat în Cluj-Napoca, str.Frunzisului nr.91 provizoriu, (varianta Manastur-Zorilor), jud.Cluj, teren cu destinație actuală de drum înscris în CF nr.350622 Cluj-Napoca, cu CF nr.350622 de sub A1.-----

Totodată, Copermutantul I se obligă să asigure, în termenul de 90 (nouăzeci) zile menționat anterior, notarea dreptului de trecere în cartea funciară.-----

Copermutantul I aduce la cunoștința Copermutantului II, că în favoarea terenului pe care este construit imobilul de locuințe colective și înscris în CF nr. 351753 Cluj-Napoca, nr. cadastral 351753 este constituit un drept de servitute de trecere auto și pietonal și drept de trecere a bransamentelor de utilități asupra terenului în suprafață de 1788 mp înscris în CF nr. 332651 Cluj-Napoca cu nr. cadastral 332651 (imobil ce provine din dezmembrarea imobilului înscris în CF nr. 319277 Cluj-Napoca, nr. cadastral 319277), proprietatea LIDL Romania, societate în comandita, care este înscris sub B3.----

De asemenea, Copermutantul I aduce la cunoștința Copermutantului II, că terenurile înscrise în CF 350912 Cluj-Napoca nr. cadastral 350912 și în CF 332652 Cluj-Napoca nr. cadastral 332652 sunt deschise circulației publice și transmise în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca conform HCL nr. 830/02.11.2022.-----

Copermutantul II este de acord cu efectuarea oricăror operațiuni de dezlipire/dezmembrare, alipire, partaj, asupra oricărei cote sau toate cotele mai sus menționate, cu obligația de a menține destinația și folosința actuală de drum deschis

circulației publice pentru terenurile pe care este amenajat drumul de acces parte din cotele mai sus menționate, fara solicitarea altui acord decat cel exprimat prin prezentul contract.-----

Totodată, Copermutantul II este de acord ca proprietarul tabular al terenurilor cu destinația drum menționate mai sus are dreptul sa instraineze oricare sau toate cotele părți deținute din aceste terenuri, cu obligatia de mentine destinatia si folosinta actuala de drum deschis circulației publice pentru terenurile pe care este amenajat drumul de acces parte, fara solicitarea altui acord decat cel exprimat prin prezentul contract. -----

B. În schimbul imobilului descrise mai sus, eu, Copermutantul II, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA transmit Copermutantului I, HEXAGON CITY SRL, dreptul meu de proprietate, în întregime, ce poartă asupra imobilului situat administrativ în Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj, Str. Lalelelor nr. 1, înscris în C.F. nr. 322465 Cluj-Napoca (nr. CF vechi 6854), nr. Cadastral 322465, nr. Topografic 5125/2, teren în suprafață de 113 mp., împrejmuit cu gard de plasă pe latura nordică, gard din metal pe latura estică, construcție pe latura sudică și gard de lemn pe latura vestică.-----

Pentru imobilul transmis în favoarea Copermutantului I, autoritățile competente din cadrul Primăriei Mun. Cluj-Napoca, au emis, la solicitarea acestuia, avizul nr. 57/26.04.2023 privind elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) – dezvoltare ansamblu mixt – Str. Someșului nr. 15-21, care include, pe lângă imobilul ce face obiectul prezentului contract, imobilul înscris în C.F. nr. 331472 Cluj-Napoca, nr. cadastral 331472, teren în suprafață de 4.159 mp. Copermutantul I intenționează să realizeze un ansamblu imobiliar pe o suprafață continuă de 4.272 mp., formată din suprafața de 4.159 mp. deținută deja în proprietate, la care se adaugă suprafața imobilului descris în paragraful anterior (113 mp.), dobândită în baza prezentului contract.-----

Astfel, în baza prezentului contract, ca urmare a întregirii suprafeței de 4.272 mp. cuprinsă în avizul nr. 57/26.04.2023, Copermutantul I devine beneficiarul unic al întregii documentații ce stă la baza elaborării P.U.Z. dezvoltare ansamblu mixt – Str. Someșului nr. 15-21, fiind în măsură să inițieze toate formalitățile în vederea întocmirii și aprobării P.U.Z.-----

C. Odată cu transmiterea dreptului de proprietate, părțile își transmit reciproc orice accesorii ale bunurilor descrise mai sus și considerate principale chiar dacă nu sunt enunțate expres în cuprinsul prezentului contract, dar se încadrează în prevederile art. 546 Cod civil.-----

III. Declarații / garanții

Subscrisa HEXAGON CITY SRL deoar că sunt proprietarul actual al imobilului pe care îl transmit Copermutantului II, acesta fiind dobândit cu titlu de cumpărare,

conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 3298/03.10.2023 de notarul public Popa Ionuț-Florin. Totodată, declar că imobilul pe care îl transmit se află în circuitul civil, fiind liber de orice sarcini reale sau personale, nu face obiectul vreunui litigiu, al vreunei promisiuni de înstrăinare sau pact de opțiune către terți, astfel cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare emis de BCPI Cluj-Napoca în baza cererii nr. 254952/07.12.2023.

Municipiul Cluj-Napoca deoar că sunt proprietarul actual al imobilului pe care îl transmit, acesta fiind dobândit în baza Sentinței civile nr. 9717/13.12.1961, pronunțată de fostul Tribunal Popular al Orașului Cluj în Dosarul nr. 9860/1961, prin care imobilul a fost declarat bun părăsit și trecut în proprietatea Statului Român, în condițiile Decretului nr. 111/1951 privind reglementarea situației bunurilor de orice fel supuse confiscării, fără moștenitori sau fără stăpân, precum și a unor bunuri care nu mai folosesc instituțiilor bugetare. Ulterior, prin Decizia nr. 280/1962 emisă de fostul Comitet Executiv al Sfatului Popular al orașului regional Cluj, s-a constatat că imobilul a fost trecut în proprietatea statului și în administrarea fostului sfat popular, iar prin încheierea de carte funciară nr. 464/24.01.1962 s-a dispus înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în favoarea Statului Român, în administrarea operativă a Sfatului popular al orașului Cluj. Apoi, prin încheierea de carte funciară nr. 136978/06.07.2020 s-a dispus înscrierea dreptului de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, C.I.F. 4305857. Totodată, Municipiul Cluj-Napoca declar că imobilul se află în circuitul civil, fiind liber de orice sarcini reale sau personale, cu excepția:

- sub C1, notare privind contractul de închiriere nr. 209945/27.04.2018 încheiat între Municipiul Cluj-Napoca în calitate de locatar și Hexagon City SRL în calitate de locatar, având ca obiect o suprafață de 37 mp;
- sub C2, notare privind contractul de închiriere nr. 209952/27.04.2018 încheiat între Municipiul Cluj-Napoca în calitate de locatar și Hexagon City în calitate de locatar, având ca obiect o suprafață de 76 mp;
- sub B 5, notare privind cererea înregistrată sub nr. 25544/09.07.2020 la Prefectura Jud. Cluj, Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate, înaintată de Hexagon City SRL, având ca obiect solicitarea emiterii titlului de proprietate asupra imobilului.

Imobilul nu face obiectul vreunui litigiu, al vreunei promisiuni de înstrăinare sau pact de opțiune către terți, astfel cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare emis de BCPI Cluj-Napoca în baza cererii nr. 254956/07.12.2023.

În ce privește sarcinile / notările de mai sus, subscrisele părți consimțim la radierea lor din cartea funciară ca urmare a încheierii prezentului contract. Locațiunea încetează, întrucât locatarul dobândește bunul dat în locațiune, iar în ce privește notarea de sub B 5, aceasta este lipsită de obiect ca urmare a intrării imobilului în patrimoniul solicitantului.--

Noi, copermutanții declarăm că imobilele pe care ni le transmitem reciproc nu fac obiectul vreunui litigiu având ca obiect retrocedarea, nu fac parte din lista monumentelor istorice, nu formează obiectul vreunei proceduri de executare silită sau vreo altă procedură judiciară sau administrativă în legătură cu proprietatea, posesia sau folosința, fiind în proprietatea noastră, în mod legal și continuu de la momentul dobândirii. În ceea ce privește impozitele și taxele locale aferente imobilelor ce fac obiectul schimbului, acestea sunt achitate la zi conform certificatelor de atestare fiscală emise de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj, în baza cererilor nr. 975736 / 07.12.2023 și nr. 975719 / 07.12.2023.-----

Subscrisa Hexagon City SRL declar pe proprie răspundere că cheltuielile comune de bloc sunt achitate la zi, astfel cum rezultă din adeverința nr. 5 / 07.12.2023 emisă de asociația de proprietari. Totodată, declarăm că nu există niciun fel de cheltuieli restante privind imobilul pe care îl transmit, toate cheltuielile privind utilitățile fiind achitate la zi.-----

Subscrisele părți, ne obligăm reciproc la garanția de evicțiune specifică vânzării, conform art. 1695 și următoarele din Codul civil, precum și de vicii ascunse, conform art. 1707 din Codul civil. -----

Noi, copermutanții declarăm că imobilele ce fac obiectul schimbului au acces direct la căile publice.-----

IV. Sulta

Subsemnatele părți declarăm că schimbul se face cu plata unei sulte din partea Copermutantului I, HEXAGON CITY SRL, în sumă de 22.000 EUR (douăzeci și două mii euro). Plata sulte s-a efectuat integral, anterior încheierii prezentului contract, conform OP nr. 126/01.11.2023, prin virament bancar în contul având cod IBAN RO14TREZ216502205X031114, deschis la Trezoreria Mun. Cluj-Napoca, în monedă națională, la cursul BNR stabilit pentru data plății efective.-----

Municipiul Cluj-Napoca declar că am încasat integral sulta aferentă schimbului și nu mai am în acest sens niciun fel de pretenții față de Copermutantul I.-----

În ceea ce privește sulta, s-au aplicat prevederile art. 331 alin. (2) lit. g din Legea nr. 227/2015 (Codul Fiscal), privind taxarea inversă, sens în care subscrisele părți declarăm pe proprie răspundere că ambele suntem înregistrate în scopuri de TVA.-----

Având în vedere prevederile art. 1764 din Codul civil, subsemnatele părți declarăm că ni s-a adus la cunoștință de către notarul public dispozițiile art. 1660 și art. 1665 Cod Civil și declarăm că valorile menționate mai sus sunt reale și serioase. Totodată, am luat cunoștință de prevederile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și

combaterea evaziunii fiscale, cu modificările și completările ulterioare, precum și de prevederile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului, republicată, cu modificările și completările ulterioare, asumându-ne toate consecințele dovedirii ca nereale a valorilor imobilelor ce fac obiectul schimbului, precum și cele ale Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată.-----

V. Alte clauze

Subscrisele părți suntem de acord și solicităm intabularea drepturilor noastre de proprietate în CF, cu titlu de schimb, în condițiile art. 885 și următoarele din Codul civil și art. 56 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil.-----

Subscrisele părți declarăm că ne-am predat reciproc toate documentele deținute de noi, care pot avea consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietățile care se înstrăinează în baza prezentului contract de schimb.-----

Subscrisele părți declarăm că posesia imobilelor se va preda astăzi, data încheierii prezentului contract.-----

Subscrisele părți declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile legale referitoare la înregistrarea fiscală a proprietăților dobândite prin acest contract și ne obligăm să efectuăm formalitățile necesare acestei înregistrări în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract.-----

Subscrisele părți declarăm că ne-au fost puse în vedere prevederile legale din Norma nr. 7 din 14 august 2013 actualizată, privind forma și clauzele cuprinse în contractul de asigurare obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, conform căroră persoana ce devine proprietar al unei locuințe neasigurate pentru riscurile acoperite prin asigurarea obligatorie a locuințelor este obligată să contracteze o PAD pentru acea locuință, în termen de 5 zile lucrătoare de la data la care dobândește această calitate în mod legal. În acest sens, părțile declară că societatea Hexagon City SRL nu deține o asigurare PAD pentru locuința ce face obiectul prezentei vânzări, Copermutantul II urmând a contracta o astfel de asigurare în termenul legal menționat anterior.-----

Noi, copermutanții am luat cunoștință de situația cheltuielilor ce privesc apartamentul descris mai sus, precum și de obligațiile dobânditorului prevăzute de Legea nr. 196 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. În acest sens, subscrisa Copermutant II mă oblig ca, în termen de 10 (zece) zile de la data încheierii prezentului contract, să furnizez

președintelui asociației, informațiile necesare, conform actelor de proprietate, în vederea calculului cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.-----

Subscrisa Copermutant II declar că am luat cunoștință de Noul Regulament de ordine interioară al Ansamblului Rezidențial Frunzisului nr. 91B, fiind de acord cu toate obligațiile inserate în conținutul acestuia. Totodată, știu și sunt de acord cu faptul că, în cazul în care voi transmite dreptul meu de proprietate asupra unității individuale în favoarea unor terți, transmit și toate obligațiile / drepturile stabilite prin Regulamentul de ordine interioară al Ansamblului Rezidențial Frunzușului nr. 91B, sens în care îmi asum obligația să îi înștiințez pe viitorii dobânditori cu privire la existența și conținutul regulamentului, precum și consecințele ce decurg din nerespectarea dispozițiilor din cuprinsul acestuia.-----

Subscrisele părți am luat la cunoștință de prevederile Legii nr. 159/15.05.2013, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și declarăm că Societatea Hexagon City SRL a predat Copermutantului II certificatul de performanță energetică nr. 000109 / 29.01.2023 întocmit de auditor energetic Crăciunaș Maria Magdalena, posesoarea certificatului de atestare auditor seria DA nr. 02121.-----

VI. Dispoziții finale

În vederea stabilirii taxelor notariale, subscrisele părți evaluăm imobilele ce fac obiectul schimbului la suma totală de 288.000 EUR, din care suma de 133.000 EUR reprezintă contravaloarea imobilului transmis de Copermutantul I, iar suma de 155.000 EUR reprezintă contravaloarea imobilului transmis de Copermutantul II. Cheltuielile ocazionate de perfectarea prezentului contract au fost suportate de Copermutantul I, conform înțelegerii dintre părți. Operațiunea de înscriere a dreptului de proprietate în favoarea Copermutantului II este scutită de taxa de cadastru, conform art. 8 alin. 1 lit b din Ordinul nr. 16/2019 al ANCPI. Pentru taxare s-a avut în vedere cursul BNR de 4,9679 lei/1 EUR stabilit pentru data autentificării.-----

Inițierea formalităților de publicitate imobiliară conform art. 35 alin. 1 din Legea nr. 7/1996, republicată, se va realiza de către notarul public.-----

Subsemnații reprezentanți ai părților consimțim la prelucrarea datelor noastre cu caracter personal de către notarul public, precum și la arhivarea acestora în condițiile impuse de activitatea notarială și regimul general al arhivării actelor notariale. Totodată, consimțim la prelucrarea datelor cu caracter personal, în limitele necesare îndeplinirii de către notarul public a obligațiilor sale legale profesionale, cu respectarea Regulamentului nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal.-----

Înscrisurile care au stat la baza redactării prezentului contract de schimb sunt: extrasele de carte funciară pentru autentificare emis de BCPI Cluj-Napoca în baza cererilor nr. 254956/07.12.2023 și nr. 254952/07.12.2023, certificatele de astestare fiscală emise de Primăria Mun. Cluj-Napoca, în baza cererilor nr. 975736/07.12.2023 și nr. 975719/07.12.2023, adeverința nr. 5/07.12.2023 emisă de asociația de proprietari, contractul de vânzare autentificat sub nr. 3298/03.10.2023 de notarul public Popa Ionuț-Florin, Hotărârea nr. 735/17.10.2023 a Consiliului Local Cluj-Napoca, certificat ONRC, precum și copii de pe actele de identitate ale reprezentanților părților contractante.-----

Subscrisele părți contractante declarăm că, înainte de semnarea prezentului act, am citit personal conținutul acestuia, am înțeles conținutul și termenii săi, am acceptat efectele juridice ce decurg din aceasta, certificăm că cele consemnate corespund în întregime voinței și clauzelor stabilite de comun acord și consimțim la autentificarea acestuia prin semnăturile de mai jos.-----

Redactat și autentificat de Societatea Profesională Notarială Popa Ionuț-Florin, Dorobanțu Simona-Iustina și asociații în 1 (unu) exemplar original, după care s-au întocmit 5 (cinci) duplicate, din care 4 (patru) s-au eliberat părților, astăzi, data autentificării. Un duplicat al actului se va păstra în arhiva biroului notarial și se va comunica în format electronic biroului de cadastru și publicitate imobiliară competent, potrivit art. 28¹ din Legea nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare.-----

**Copermutant I,
HEXAGON CITY SRL
prin mandatar
MATEIU CRISTIAN-MIHAI**

**Copermutant II,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin reprezentant
OLÁH EMESE**

- urmează autentificarea pe verso -

Red. O.M.

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
Societatea Profesională Notarială Popa, Dorobanțu și asociații
Licență de funcționare nr. 16/2022
Sediul: mun. Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 28, jud. Cluj

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 4218

Anul 2023, luna decembrie, ziua 8

În fața mea, POPA IONUȚ-FLORIN, notar public, la ora 09:00, la sediul biroului s-a prezentat MATEIU CRISTIAN-MIHAI, având CNP _____, cu domiciliul Mun. Cluj-Napoca, _____ jud. Cluj, identificat prin _____ eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 03.09.2021, împuternicit conform procurii speciale autentificată sub nr. 3297/03.10.2023 de notarul public Popa Ionuț-Florin, în calitate de mandatar al HEXAGON CITY S.R.L., o societate legal înființată și funcționând potrivit legilor din România, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, Strada Constantin Nottara nr. 28, Ap. UI5, jud. Cluj, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J12/3809/2016, identificator unic la nivel european (EUID): ROONRC.J12/3809/2016, cod unic de înregistrare 36657649, înregistrată în scopuri de TVA, având cod de identificare fiscală (CIF) RO36657649;

Eu, POPA IONUȚ-FLORIN, notar public, la ora 09:45, m-am deplasat la cererea părții, la sediul Primăriei Mun. Cluj-Napoca, din Str. Moșilor nr. 1-3, unde am găsit pe OLĂH EMESE, având CNP _____ cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____ jud. Cluj, identificată cu _____ eliberată de SPCELP Cluj-Napoca la data de 03.02.2022, în calitate de viceprimar al MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca, Str. Moșilor, nr. 1-3, jud. Cluj, cod fiscal RO14920794, reprezentant în vederea semnării prezentului act conform Hotărârii Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca nr. 735/17.10.2023;

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 al acestuia, precum și anexa.

În temeiul art. 12 lit.b din Legea nr.36/1995, republicată:
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput taxă cadastru în sumă de 3.851 lei, conform OP/2023, cod 2.3.1., pentru înscrierea dreptului de proprietate în favoarea Copermutantului I

Scutit de plata taxei de cadastru pentru înscrierea dreptului de proprietate în favoarea Copermutantului II, conform art. 8 alin. 1 lit b din Ordinul nr. 16/2019 al ANCP

S-a perceput onorariul notarial în sumă de 1.735,02 lei, inclusiv TVA, conform OP/2023, cu aplicarea dispozițiilor art. 26 alin. (2) din OMJ nr. 46/C/2011.

NOTAR PUBLIC
POPA IONUȚ-FLORIN



PROCES VERBAL
DE PREDARE-PRIMIRE

Încheiat azi 20.12.2023, cu ocazia predării-primirii terenului cu suprafața de 113 mp. situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Lalelelor nr. 1, identificat prin nr. cadastral 322465, înscris în CF nr. 322465 Cluj-Napoca, între:

– **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, tel/fax: 0264-596936, cod fiscal RO14920794, reprezentat prin: Primar **Emil BOC**, în calitate de **PREDĂTOR**

și

- **S.C. HEXAGON CITY S.R.L.** cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. Alexandru Vaida Voevod nr. 16, corp 1B, ap. U80, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/3809/2016, CUI 36657649, reprezentată prin **Cristian Mateiu**, în calitate de **PRIMITOR**.

Art. 1. Prezentul protocol de predare-primire a fost încheiat în vederea punerii în executare a **Hotărârii nr. 735** din data de 17.10.2023 privind aprobarea unui schimb de imobile și însușirea rapoartelor de evaluare a proprietății imobiliare.

Art. 2. Municipiului Cluj-Napoca predă, iar S.C. HEXAGON CITY S.R.L. preia, imobilul teren cu suprafața de 113 mp. situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Lalelelor nr. 1, identificat prin nr. cadastral 322465, înscris în CF nr. 322465 Cluj-Napoca, având valoarea de inventar de 764.026 lei, conform raportului de evaluare ce constituie Anexa 1 la HCL nr. 735/17.10.2023.

Art. 3. Prezentul protocol a fost întocmit în 2 (două) exemplare originale, din care un exemplar pentru predător și un exemplar pentru primitor și intră în vigoare la data semnării.

Am predat,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Primar,
Emil BOC

Director Executiv
Olimpia MOIGRĂDAN

Director Executiv
Iulia ARDEUS

Șef Serv. Evidență patrimoniu și cadastru
Mihaela MIRON

Șef Serv. Administrare spații, terenuri
Raluca PEREZAN

Inspector Serv. Administrare spații, terenuri
Liliana MOLDOVAN

Întocmit, Cons. Steliana Turdean

Am primit,
S.C. HEXAGON CITY S.R.L.

Cristian Mateiu

PROCES-VERBAL
DE PREDARE-PRIMIRE

Încheiat azi 14.12.2023, cu ocazia predării-primirii imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 91B, ap. 1, identificat prin nr. cadastral 351753-C1-U1, înscris în CF nr. 351753-C1-U1 Cluj-Napoca, între:

- S.C. HEXAGON CITY S.R.L. cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. Alexandru Vaida Voevod nr. 16, corp 1B, ap. U80, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/3809/2016, CUI 36657649, reprezentată prin Cristian Mateiu, în calitate de PREDĂTOR
și
- MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, tel/fax: 0264-596936, cod fiscal RO14920794, în calitate de PRIMITOR

- Art. 1. Prezentul proces-verbal de predare-primire s-a încheiat în vederea punerii în executare a Hotărârii nr. 735 din data de 17.10.2023 privind aprobarea unui schimb de imobile și însușirea rapoartelor de evaluare a proprietății imobiliare.
- Art. 2. S.C. HEXAGON CITY S.R.L. predă, iar Municipiul Cluj-Napoca primește, imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Frunzișului nr. 91B, Et. Parter, ap. 1, identificat prin nr. cadastral 351753-C1-U1, înscris în CF nr. 351753-C1-U1 Cluj-Napoca, compus din: camera de zi, dormitor, sas, baie, bucătărie, hol, cu suprafața utilă de 60,5 mp., terasa în suprafața de 11,4 mp. Suprafața totală a apartamentului este de 71,9 mp.
- Art. 3. Imobilul se preia în cu valoarea de inventar de 655.584 lei, conform raportului de evaluare ce constituie Anexa 2 la HCL nr. 735/17.10.2023, având următoarele:

Finisaje interioare	Pardoseli	șapă beton
	Tencuieli	pereti tencuiți și gletuiți
	Zugrăveli	-
	Placaje	-
	Tavane	gletuite
	Tâmplarie	PVC cu geam triplu termoizolant

Instalații	Electrice	pe poziții
	Sanitare	apă și canalizare menajeră, fără obiecte sanitare
	Incalzire	încalzire în pardoseală cu centrală termică de bloc
	Ventilație	trasee pentru instalație
	Aer condiționat	poziții trase pentru instalare

Aparataj	Videointerfon	Btcino BT-321061
	Termostat	Honeywell T6R
	Aer condiționat	cutie de mascare montată pe terasă, fără aparataj

Chei	Usa intrare	4 buc
	Cutie postala	2 buc

- Art. 4. La data de 14.12.2023 au fost citite contoarele electrice, apă, gaze, ocazie cu care s-au consemnat următoarele indexuri:

1. Apă rece:		
- contor - Seria _____ :		Index _____
2. Apă caldă:		
- contor - Seria _____ :		Index _____
3. Încălzire:		
- contor - Seria <u>2212210531612</u> :		Index <u>002</u>
4. Energie electrică		
- contor - Seria <u>333503</u> :		Index <u>9512,6</u>

Art. 5. Prezentul protocol a fost întocmit în 2 (două) exemplare originale, din care un exemplar pentru predător și un exemplar pentru primitor și intră în vigoare la data semnării.

Am predat,

S.C. HEXAGON CITY S.R.L.

Cristian Mateiu

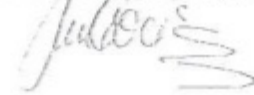


Am primit,

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Marcela COCIȘ

Inspector, Serv. Tehnic, reparații imobile



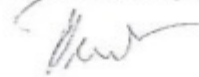
Liana PANEA

Inspector, Serv. Tehnic, reparații imobile



Tamara Margareta TRIPON

Inspector, Serv. Administrare spații, terenuri



Steliana TURDEAN

Consilier, Serv. Evidență
patrimoniului și cadastru



Solomon
Turdanu
22.04.24 M. 105

CĂTRE
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIUL ȘI CADASTRU

Față de mențiunile din cuprinsul Plângerii prealabile nr.351527/19.03.2024 emisă de Instituția Prefectului Județul Cluj precizăm următoarele:

În cadrul Raportului de specialitate s-a menționat faptul că reglementările din Codul Administrativ nu statuează în mod expres schimbul de imobile, reglementând, prin art. 355, regimul juridic al proprietății private. Astfel, neexistând reglementări exprese, se vor aplica reglementările generale date de Codul civil, respectiv art. 1763.

Raportat la susținerea cum că forma juridică a schimbului nu este reglementată în mod expres de prevederile Codului Administrativ (reglementare specială), ceea ce ar duce la imposibilitatea luării în considerare a aplicării prevederilor generale din Codul Civil cu privire la schimb, consecința aplicării prevederilor generale fiind caracterul nelegal al HCL 735/17.10.2023, menționăm faptul că nu putem achiesa la aceasta, din următoarele considerente:

- Faptul că forma juridică a schimbului nu se mai reglementează în mod expres, nu poate duce la concluzia că acest mod de dobândire a proprietății este interzis de lege;

- Cum excepțiile de la regulă sunt de strictă interpretare și nu există nicio dispoziție expresă care să interzică autorității locale a dobândi bunuri ce aparțin domeniului privat prin modalitatea schimbului, considerăm că HCL 735/17.10.2023 este legală;

- Referirea la împrejurarea că prevederile Codului Administrativ „nu conțin dispoziții care să reglementeze alte operațiuni juridice ce pot fi efectuate în legătură cu aceste bunuri, cum ar fi schimbul de imobile” nu e un argument concret, deoarece formularea dată de art. 355 potrivit căruia: „Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.” considerăm că este suficientă și concludentă;

- Din analiza dispozițiilor reiese că reglementările speciale (altele decât cele de drept comun) sunt în referire la vânzare, concesiune și închiriere a bunurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului, în ce privește schimbul fiind aplicabile dispozițiile Codului Civil;

- Municipiul, urmare a schimbului nefiind lipsit definitiv sau temporar de folosința bunului, pentru un preț, redevență sau chirie, ci a primit în schimb un alt bun, ceea ce conduce la ipoteza că dreptului de proprietate nu i se aduce nicio atingere, patrimoniul rămânând același;

- Schimbul s-a realizat ca urmare a analizelor, expertizelor și aprobărilor legale, în interesul municipiului.

Prin urmare, dacă bunurile ce alcătuiesc domeniul privat al autorității administrative publice locale sunt supuse dreptului comun, acestea pot face obiectul unui contract de schimb în considerarea celor de mai sus. Cum excepțiile nu pot fi prevăzute decât expres de legiuitor, considerăm că HCL îndeplinește condițiile de legalitate. Mai mult, dacă s-ar achiesa la punctul de vedere al prefectului, domeniul privat s-ar confunda cu cel public, or nu asta este intenția legiuitorului care prin prevederile Legii nr. 18/1991 a stabilit criteriile generale în funcție de care bunurile pot fi clasate în domeniul public cu regim juridic specific sau în domeniul privat cu regim juridic de drept comun. Astfel, bunurile din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale având un regim juridic de drept comun, nu sunt afectate de uzul public.

Referitor la solicitarea de revocare a Hotărârii, menționăm că acest demers nu poate fi realizat, deoarece posibilitatea organului administrativ de a reveni asupra actelor ce le-a emis, în vederea revocării acestora, fie pentru ilegalitate, fie pentru inoportunitate, se poate realiza numai până în momentul în care actele administrative și-au produs efectele prin executare sau prin intrarea lor în circuitul altor raporturi juridice. Prin urmare, astfel cum este și reglementat în art. 1 pct. 6 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, un act juridic odată intrat în circuitul civil și având efectele produse (contractul de schimb autentificat în data de 8.12.2023), nu mai poate fi revocat.

DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS

ȘEF SERVICIU,
ROXANA LĂPUȘAN

CONSILIER JURIDIC,
Alina NIȚULESCU