



## MINISTERUL EDUCAȚIEI

*Nr. 15855 M/CM/10.12.2021.*Aprob,  
MinistruPropun aprobarea,  
Secretar de Stat

Notă

privind solicitarea Universității „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca referitoare la achiziționarea unei părți din imobilul situat în strada Septimiu Albini nr. 12, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, respectiv Centrala termică înscrisă în Cartea Funciară nr. 259959 – C1 Cluj Napoca, Clădire H 3 stele bar și restaurant (Corp B), înscrisă în Cartea Funciară 259959 – C2 Cluj Napoca, Corp vechi (Corp A), înscris în Cartea Funciară nr. 251235 – C1 – U1 Cluj Napoca, Clădire H 4 stele (Corp A), înscrisă în Cartea Funciară nr. 251235 – C1 – U2 Cluj Napoca, Pavilion restaurant Casa ONIX, înscris în Cartea Funciară nr. 300036 Cluj Napoca, teren în suprafață de 2.080 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 300036 Cluj Napoca și teren în suprafață de 445 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 300037 Cluj Napoca

Prin adresa nr. 15468/2021, înaintată Ministerului Educației și înregistrată cu nr. 15855M/CM/2021, Universitatea „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca a solicitat aprobarea Notei de fundamentare privind realizare de către Universitate a unei investiții în vederea achiziționării imobilului situat în strada Septimiu Albini nr. 12, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj. Necesitatea și oportunitatea achiziției imobilului au fost stabilite de către conducerea Universității „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca, iar solicitarea aprobării Notei se întemeiază pe următoarele argumente:

Facultatea de Științe Politice, Administrative și ale Comunicării din cadrul Universității „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca nu dispune de spații suficiente pentru derularea în condiții adecvate a activităților didactice și de cercetare, astfel că în ultimii ani s-a apelat la folosirea unor săli din cadrul altor structuri ale Universității, dar și de săli de la



## MINISTERUL EDUCAȚIEI

alte instituții. În vederea asigurării unor spații adecvate pentru desfășurarea activităților didactice și de cercetare, dar și a unor birouri pentru cadrele didactice și personalul administrativ este necesară achiziția unei clădiri. În acest sens, Universitatea a identificat imobilul situat în strada Septimiu Albini nr. 12, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj și a transmis Ministerului Educației o documentație în vederea aprobării Notei de fundamentare în vederea achiziționării imobilului sus-menționat. În urma analizării documentelor transmise au fost constatate următoarele:

Imobilul situat în strada Septimiu Albini nr. 12, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj este înscris în mai multe Cărți Funciare, după cum urmează:

- Cartea Funciară nr. 259959 – C1 Cluj-Napoca, în care este intabulată centrala termică (suprafață construită nespecificată), aflată în proprietatea [redacted] pentru care sunt notate trei ipoteci în favoarea CEC Bank SA, în valoare de [redacted] și [redacted] și celelalte obligații de plată aferente creditelor, precum și interdicțiile de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare;
- Cartea Funciară nr. 259959 – C2 Cluj-Napoca, în care este intabulată clădirea cu regim de înălțime S+P+2E+M (suprafață construită nespecificată), aflată în proprietatea [redacted]
- Cartea Funciară nr. 251235 – C1 – U1 Cluj-Napoca, în care este intabulat apartamentul 1 al corpului de clădire C1, regim de înălțime P+E, aflat în proprietatea domnului [redacted] și doamnei [redacted] pentru care sunt notate trei ipoteci în favoarea CEC Bank SA, în valoare de [redacted] și [redacted] și celelalte obligații de plată aferente creditelor, dobânzile majorate, costurile și spezele bancare aferente precum și a oricăror alte sume datorate sau potențial datorate și interdicțiile de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare;
- Cartea Funciară nr. 251235 – C1 – U2 Cluj-Napoca, în care este intabulat apartamentul 2 al corpului de clădire C1, regim de înălțime P+3E+M, aflat în proprietatea [redacted], pentru care sunt notate trei ipoteci în favoarea CEC Bank SA, în valoare de [redacted] și [redacted] și celelalte obligații de plată aferente creditelor, dobânzile majorate, costurile și spezele bancare aferente precum și a oricăror alte sume datorate sau potențial datorate și interdicțiile de înstrăinare,


**MINISTERUL EDUCAȚIEI**

- grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare;
- Cartea Funciară nr. 300036 Cluj-Napoca, în care sunt intabulate terenul în suprafață de 2.080 mp și un corp de clădire C1 – extindere Hotel Onix cu pavilion restaurant Casa ONIX, regim de înălțime S+P, aflat în proprietatea pentru care sunt notate trei ipoteci în favoarea CEC Bank SA, în valoare de \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_ și celelalte obligații de plată aferente creditelor, dobânzile majorate, costurile și spezele bancare aferente precum și a oricăror alte sume datorate sau potențial datorate și interdicțiile de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare;
  - Cartea Funciară nr. 300037 Cluj-Napoca, în care este intabulat terenul în suprafață de 445 mp, aflat în proprietatea \_\_\_\_\_ pentru care sunt notate trei ipoteci în favoarea CEC Bank SA, în valoare de \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_ și celelalte obligații de plată aferente creditelor, dobânzile majorate, costurile și spezele bancare aferente precum și a oricăror alte sume datorate sau potențial datorate și interdicțiile de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare;
  - Cartea Funciară nr. 251235 Cluj-Napoca, în care este intabulat terenul în suprafață de 359 mp, pe care este edificată construcția C1 înscrisă în Cartea Funciară nr. 251235-C1, aflat în proprietatea \_\_\_\_\_ și în administrarea \_\_\_\_\_, pentru care este intabulat un drept de servitute peste imobilul cu nr. top. 3837, 3840, 3841, 3842, 3843, 3844 din Cartea Funciară nr. 2801, teren asupra căruia este intabulat un drept de folosință, cotă actuală 1202/1795, în favoarea \_\_\_\_\_ un drept de folosință, cotă actuală 413/1250, în favoarea domnului \_\_\_\_\_ și doamnei \_\_\_\_\_
  - Cartea Funciară nr. 259959 Cluj Napoca, în care este intabulat terenul în suprafață de 1.315 mp, pe care sunt edificate corpul de clădire C1, înscris în Cartea Funciară nr. 259959-C1 și corpul de clădire C2, înscris în Cartea Funciară nr. 259959-C2, teren aflat în proprietatea \_\_\_\_\_, asupra căruia este intabulat un drept de servitute de trecere în favoarea imobilelor cu nr. top. 3838 din Cartea Funciară nr. 38737 și nr. top. 3839 din Cartea Funciară nr. 38739 și un drept de concesiune în favoarea \_\_\_\_\_ în baza Contractului de concesiune nr. 37339/1995, emis de Primăria Cluj Napoca.

**MINISTERUL EDUCAȚIEI**

La solicitarea Universității „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca, domnul expert evaluator acreditat ANEVAR, a întocmit Raportul de evaluare nr. 10850/25.05.2021 din care rezultă că valoarea de piață a imobilului situat în strada Septimiu Albini nr. 12, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj este de 4.616.000 euro, respectiv 22.491.460 lei. Facem precizarea că din documentație reiese că valoarea de piață a imobilului rezultată în urma evaluării este inclusă și valoarea terenului în suprafață de 1.315 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 259959 Cluj Napoca, și valoarea terenului în suprafață de 359 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 251235 Cluj Napoca, suprafețe de teren care nu pot face obiectul achiziției, deoarece pentru acestea Universitatea nu va dobândi un drept de proprietate, ci doar de folosință și/sau de concesiune.

De asemenea, domnul expert tehnic autorizat MLPAT, a întocmit Expertiza tehnică la clădirea Hotelului Onix Cluj Napoca nr. E – 17/0-09/2021 din care rezultă următoarele: Corpul A, cu regimul de înălțime P+3E+M, a fost edificat în anul 1951, consolidat și etajat în perioada 1995-2001 fără a fi identificate procesele verbale în acest sens, planșe de execuție pentru stâlpii de la parter și de la etajul 1 și informații referitoare la consolidarea fundației, iar finisajele pereților și ale tavanelor, fiind realizate prin placare cu gips carton, acoperă elementele de rezistență și pereții de compartimentare/inchidere, astfel că nu s-a realizat încadrarea în clasă de risc seismic pentru corpul A. În ceea ce privește corpul de clădire B, cu regimul de înălțime D+P+2E+M, acesta a fost încadrat în clasă de risc seismic III. În plus, din Raportul de expertiză tehnică nr. E-17/0-09/2021 rezultă că structura de rezistență a corpului A nu permite, în condiții tehnice și financiare rezonabile, intervenții semnificative necesare pentru amenajarea unor spații utilizabile ca săli de semnării și că în corpul B se pot amenaja spații pentru birouri sau activități didactice cu grupuri restrânse de studenți.

În urma negocierilor purtate de către Comisia de negociere, numită prin Decizia Rectorului nr. 17057/2020, completată cu Decizia Rectorului nr. 2523/2021, cu reprezentanții și precum și cu și acționând în nume propriu, proprietari ai părții din imobilul situat în strada Septimiu Albini nr. 12, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, pe care Universitatea dorește să o achiziționeze, a fost întocmit Raportul nr. 12178/05.11.2021 din care rezultă faptul că prețul de tranzacționare stabilit în urma negocierii este de 4.600.000 euro.



## MINISTERUL EDUCAȚIEI

Prin Hotărârea Consiliului de Administrație al Universității „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca nr. 14608/2021 și Hotărârea Senatului Universitar nr. 148/2021 a fost avizată și validată investiția privind achiziția sus-menționată, la prețul de 4.600.000 euro, respectiv 23.460.000 lei, tranzacție scutită de TVA. Din adresa Universității nr. 15468/2021 rezultă faptul că achitarea prețului aferent tranzacției se va realiza în două tranșe, astfel: prima tranșă de preț va fi achitată în contul \_\_\_\_\_, aceasta urmând a fi utilizată în vederea stingerii integrale a creditelor. În termen de trei zile calendaristice de la data achitării sumelor de bani de \_\_\_\_\_, în vederea restituirii creditelor bancare garantate, CEC BANK SA va transmite Declarația în formă autentică pentru radierea ipotecilor și interdicțiilor, urmând ca ulterior achitării celei de a doua tranșe din suma convenită, cumpărătorul să dobândească dreptul de proprietate liber de sarcini.

Ținând cont de ipotecile și interdicțiile intabulate în favoare CEC BANK SA, \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_, în nume propriu și în calitate de administratori ai \_\_\_\_\_, prin Declarația autenticată sub nr. 4331/2021 de către domnul \_\_\_\_\_, notar public, se angajează ca pe lângă stingerea întregii valori a creditului rămasă de achitat și a celorlalte obligații aferente la data plății, în termen de 1 zi lucrătoare de la încasarea, în contul deschis la Trezoreria Cluj cu IBAN \_\_\_\_\_, primei rate a prețului contractual, să obțină resursele necesare stingerii și radierii ipotecii, în situația în care prima rată a prețului contractual nu va acoperi integral valoarea rămasă de achitat către creditorul ipotecar, precum alte costuri necesare în vederea radierii ipotecii și să înainteze notarului public care va autentifica contractul de vânzare cumpărare documentele necesare, de îndată ce creditoarea CEC BANK SA le va elibera, în vederea radierii ipotecilor din registrele de carte funciară. În plus, CEC BANK SA, prin adresa nr. CJ B 9404/2021 și-a exprimat acordul privind înstrăinarea imobilului situat în strada Septimiu Albini nr. 12, municipiul Cluj-Napoca, aflat în garanție la CEC Bank.

De asemenea, Primăria Municipiului Cluj Napoca, a menționat, în adresa nr. 582722/451/2021, faptul că dreptul de concesiune și dreptul de folosință vor fi transmise în favoarea noului proprietar în baza documentelor justificative de achiziție a imobilului.

Față de cele prezentate, propunem aprobarea Notei de fundamentare cu următoarele recomandări:

- revizuirea prețului de achiziție a imobilului astfel încât valoarea de achiziție a imobilului să nu depășească valoarea de piață a imobilului rezultată din Raportul de

**MINISTERUL EDUCAȚIEI**

evaluare din care se scade valoarea terenurilor evaluate în raport și înscrise în Cartea Funciară nr. 259959 Cluj Napoca și Cartea Funciară nr. 251235 Cluj Napoca, care nu pot face obiectul achiziției deoarece asupra acestora Universitatea nu dobândește drept de proprietate ci doar un drept de folosință/concesiune;

- încadrarea, de către un expert tehnic autorizat, în clasă de risc seismic și a corpului A;
- verificare înscrisurilor din Cartea Funciară nr. 259959 Cluj Napoca, având în vedere neconcordanța dintre dreptul de proprietate intabulat în favoarea Statului Român și emitentul Contractului de concesiune nr. 37339/12.12.1995, respectiv Primăria Cluj Napoca.

Menționăm că toate operațiunile aferente achiziționării imobilului sus-menționat, respectiv angajarea, lichidarea, ordonanțarea și plata aferentă, se implementează în condiții de legalitate, regularitate, economicitate, eficiență și eficacitate, pe răspunderea exclusivă a ordonatorului de credite al Universității „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca. De asemenea, Ministerul Educației avizează doar din punct de vedere al realizării investiției, întreaga responsabilitate pentru legalitatea tuturor procedurilor revine Universității, iar prezentul aviz nu constituie o aprobare în ceea ce privește procedura de achiziție desfășurată de către Universitate.

**DIRECȚIA PATRIMONIU  
ȘI INVESTIȚII  
DIRECTOR**

**DIRECȚIA GENERALĂ  
ÎNVĂȚĂMÂNT SUPERIOR  
/ DIRECTOR GENERAL**

Întocmit