

Notă de fundamentare

privind necesitatea și oportunitatea efectuării cheltuielilor aferente achiziției imobilului situat în strada G-ral. Traian Moșoiu nr. 10-12, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj în vederea amenajării unor spații pentru activități didactice și administrative destinate Facultății de Drept din cadrul Universității „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca

1. Informații generale

1.1. Denumirea categoriei de investiții: achiziție imobil în vederea amenajării unor spații pentru activități didactice și administrative destinate Facultății de Drept din cadrul Universității „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca

1.2. Ordonator principal de credite: Ministerul Educației

1.3. Beneficiarul investiției: Universitatea „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca

1.4. Achizitor: Universitatea „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca

2. Necesitatea și oportunitatea efectuării achiziției

2.1. Prezentare

a) Beneficiarul investiției

Universitatea „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca este o instituție publică de învățământ superior a cărei misiune este să promoveze și să susțină în comunitatea locală, regională, națională și internațională dezvoltarea unor componente culturale specifice, după cum urmează: o cultură a acțiunii bazate pe cunoaștere sistematică și inovatoare, o cultură a dezvoltării personale și morale, o cultură a învățării permanente și inovatoare, o cultură a atitudinii proactive, multiculturalitate, dialog intercultural și interconfesional, o cultură a competenței științifice și tehnologice, competenței organizaționale și a competenței cetățenești, o cultură a integrării în diversitate și a globalizării, în condiții de respect al identității și de reciprocitate. Facultățile din cadrul Universității sunt organizate în școli academice/școli de știință, fiecare școală fiind coordonată de un consiliu al decanilor facultăților/programeelor (sau al reprezentanților acestora).

b) Deficiențe ale situației actuale

Facultatea de Drept este una dintre facultățile fondatoare ale Universității „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca, cu rezultate constant bune la inserția absolvenților în piața muncii. De asemenea, activitatea de cercetare a corpului academic este recunoscută la nivel național și internațional.

Facultatea de Drept nu dispune de un amfiteatru care să permită desfășurarea activităților de predare pentru studenții de anul I, cursurile desfășurându-se în sediul Facultății de Chimie, situat într-o altă locație. În plus, spațiul alocat bibliotecii este insuficient și impropriu din cauza umidității ridicate care favorizează deteriorarea lucrărilor, iar cadrele didactice și doctoranzii nu au la dispoziție spații adecvate care

să le permită desfășurarea activității în condiții optime. În ultimii ani, au fost întocmite diferite proiecte în vederea extinderii corpului de clădire în care își desfășoară activitatea Facultatea de Drept, însă restricțiile urbanistice și cele de siguranță la incendii au făcut imposibilă aprobarea, de către instituțiile abilitate, unui proiect care să răspundă nevoilor reale de extindere ale facultății cu cel puțin un amfiteatru de dimensiuni mari și un spațiu adecvat pentru bibliotecă.

2.2. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea achiziției imobilului

În vederea asigurării unor spații adecvate care să asigure funcționarea optimă a activității Facultății de Drept, Universitatea „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca a identificat imobilul situat în strada G-ral. Traian Moșoiu nr. 10-12, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 261566 Cluj-Napoca, aflat în proprietatea Hold Invest SRL, denumit Hotel Opera Plaza, compus din teren în suprafață de 2.388 mp și un corp de clădire cu suprafața construită de 1.743 mp și suprafața desfășurată de 7.447,64 mp.

Imobilul, situat în centrul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, în proximitatea căilor de comunicație, zonă în care sunt amplasate mai multe unități de învățământ, racordat la utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale), a fost edificat în două etape, în perioada 2004-2007, după cum urmează: etapa I - corp IA, Corp IB, corp II parțial-subsol, cu regimul de înălțime S+P+6E și suprafața desfășurată de 4819,10 mp și etapa/faza II – regim de înălțime S+P+5E, suprafața desfășurată de 2628,54 mp.

La solicitarea Universității „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca, domnul Petru Rus, expert tehnic autorizat, a expertizat tehnic clădirea Hotelului Opera Plaza, situată în strada G-ral. Traian Moșoiu nr. 10-12, Cluj Napoca, și a încadrat-o în clasa de risc seismic III, ce cuprinde construcțiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot prezenta degradări structurale care nu afectează semnificativ siguranța structurală.

De asemenea, din Raportul de evaluare, întocmit de domnul Alexandru Gliga, expert evaluator autorizat, a reieșit valoarea de piață a imobilului de 8.900.000 euro, respectiv 43.369.700 lei, fără TVA.

2.3. Finanțarea proiectului

Finanțarea achiziției se realizează din veniturile proprii ale Universității „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca, în limita sumelor aprobate cu această destinație, conform programelor de investiții publice aprobate potrivit legii.

Valoarea de achiziție a imobilului este de 40.000 mii lei, fără TVA, respectiv 47.600 mii lei, TVA inclus.

SC Hold Invest SRL, prin domnul Buzoianu Călin, în calitate de administrator, a comunicat Universității Oferta de vânzare a imobilului „Hotel Opera Plaza” la prețul de 43.700 mii lei, plus TVA, iar Universitatea a transmis către Hold Invest SRL Propunerea Financiară Inițială nr. 551/2021 pentru achiziționarea imobilului la prețul de 36.864.245 lei, preț care nu include eventualele taxe prevăzute de legislația fiscală. În vederea stabilirii prețului la care va fi achiziționat imobilul au avut loc două runde de negocieri între reprezentanții părților, în data de 22.01.2021, respectiv în data de 19.02.2021, Hold Invest SRL a transmis Universității Acordul și oferta de vânzare a imobilului la prețul de 40.000 mii lei, plus TVA, așa cum rezultă din Raportul nr.

2614/2021, întocmit de către Comisia de negociere numită prin Decizia rectorului. În cursul negocierilor s-a ajuns la suma de tranzacționare de 40.000 mii lei, la care se adaugă TVA.

Prin Hotărârea nr. 2250/2021, Consiliul de Administrație al Universității „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca, reunit în ședința din data de 8.03.2021, a validat rezultatul negocierilor dintre reprezentanții Universității și cei ai Hold Invest SRL privind achiziționarea imobilului situat în strada G-ral. Traian Moșoiu nr. 10-12, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj și a avizat achiziționarea acestuia la prețul de 40.000 mii lei, plus TVA, preț care este mai mic decât valoarea de piață a imobilului, stabilită prin Raportul de evaluare.

De asemenea, prin Hotărârea nr. 31/2021, Senatul Universității „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca, întrunit în ședința online din data de 15.03.2021, a validat rezultatul negocierilor și a aprobat achiziționarea imobilului.

Necesitatea și oportunitatea achiziției imobilului aparține Universității, toate operațiunile aferente achiziționării imobilului situat în strada G-ral. Traian Moșoiu nr. 10-12, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, 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, așa cum rezultă din Declarația pe propria răspundere a domnului Daniel David, rector al Universității „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca, iar Ministerul Educației avizează doar din punct de vedere al nevoii realizării unor investiții în vederea dezvoltării bazei materiale, potrivit fundamentării Universității.

2.4. Factori de risc

Ținând cont de faptul că asupra imobilului este notată o interdicție de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare și sunt intabulate două drepturi de ipotecă, în valoare de 16.944.000 lei, respectiv 3.800.000 lei și celelalte obligații de plată aferente creditelor în favoarea CEC BANK SA, Contractul de vânzare-cumpărare dintre Hold Invest SRL și Universitatea „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca va face referire, în mod expres, la achitarea prețului vânzării în două tranșe, convenite de comun acord de părți, după cum urmează: valoarea estimată a primei tranșe este de 18.520 mii lei, astfel încât să ofere posibilitatea vânzătorului să achite prețul ipotecilor în termenul de 1 zi lucrătoare de la data încasării acesteia, așa cum este menționat în Declarația domnului Buzoianu Cătălin, administrator unic al Hold Invest SRL, autentificată cu nr. 915/2021 de către doamna Lupea Mariana, notar public, iar restul, până la valoarea totală a tranzacției de 47.600 mii lei, TVA inclus, va fi achitat în a doua tranșă, astfel că Universitatea, în cazul în care vânzătorul nu își respectă cele asumate prin declarația sus-menționată, va avea posibilitatea restituirii integrale a sumei aferente celor două credite bancare și implicit radierea interdicțiilor și a ipotecilor din suma alocată tranșei a doua, procedura de achitare a prețului imobilului fiind prezentată în adresa Universității Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca nr. 4699/2021.

În adresa nr. CJ B 3488/2021, CEC Bank menționează că aprobă solicitarea Hold Invest SRL de înstrăinare a imobilelor situate în strada G-ral. Traian Moșoiu nr. 10-12, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj în următoarele condiții:

„- În contractul de vânzare-cumpărare încheiat, se va preciza că imobilele sunt grevate de sarcini în favoarea CEC Bank SA iar transmiterea dreptului de proprietate către noul proprietar se face cu acordul acestuia de a garanta în continuare creanța Băncii până la rambursarea integrală a creanței, iar actul de vânzare cumpărare se intabulează în CF și în acest fel se realizează prin același act juridic, atât vânzarea cât și preluarea ipotecii și a interdicțiilor constituite în favoarea CEC Bank SA.

- Se va prezenta băncii, în copie, încheierea de intabulare a dreptului de proprietate, precum și Extras de Carte funciară pentru informare privind imobilul astfel dobândite, din care să rezulte transmiterea dreptului de proprietate către noul proprietar și menținerea ipotecii și a interdicțiilor constituite în favoarea CEC BANK SA.

- Prețul va fi utilizat pentru lichidarea creanței pe care împrumutatul o are față de bancă și care a fost garantată de imobil, și numai ulterior Banca va elibera decizia în formă autentică pentru radierea sarcinilor de prim rang ce grevează imobilele.”

Prin Declarația autenticată cu nr. 915/2021 de către doamna Lupea Mariana, notar public, domnul Buzoianu Cătălin, administrator unic al Hold Invest SRL, 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 RO86TREZ2165069XXX007285 a 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, Universitatea consideră că, prin reprezentanții ei, a întreprins toate demersurile în vederea protejării și asigurării eliminării tuturor riscurilor ce ar putea apărea în realizarea procedurii de achiziționare a imobilului situat în strada G-ral. Traian Moșoiu nr. 10-12, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj și în perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, așa cum rezultă din adresa Universității „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca nr. 4699/2021.

3. Informații privind regimul juridic

Imobilul situat în strada G-ral. Traian Moșoiu nr. 10-12, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 261566 Cluj-Napoca, aflat în proprietatea Hold Invest SRL, este compus din teren în suprafață de 2.388 mp și un corp de clădire cu suprafața construită de 1.743 mp și suprafața desfășurată de 7.447,64 mp.

4. Particularități ale imobilului ce se dorește a fi achiziționat

4.1. Descrierea succintă:

Imobilul este compus din teren în suprafață de 2.388 mp și un corp de clădire, complex hotelier, cu suprafața construită de 1.743 mp și suprafața desfășurată de 7.447,64 mp edificat în două etape, în perioada 2004-2007, după cum urmează: etapa I - corp IA, Corp IB, corp II parțial-subsol, cu regimul de înălțime S+P+6E și suprafața

desfășurată de 4819,10 mp și etapa/faza II – regim de înălțime S+P+5E, suprafața desfășurată de 2628,54 mp.

4.2. Relațiile cu zonele învecinate:

Imobilul este situat în centrul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, în proximitatea căilor de comunicație, zonă în care sunt amplasate mai multe unități de învățământ.

4.3. Nivelul de echipare tehnico-edilitară a imobilului:

Din Expertiza tehnică a imobilului situat în str. G-ral. Traian Moșoiu nr. 10-12, Cluj Napoca, întocmită de domnul Petru Rus, expert tehnic autorizat, rezultă faptul că refuncționalizarea clădirii din hotel în clădire pentru activități didactice este posibilă fără să fie necesare intervenții structurale. De asemenea, din Raportul de evaluare, întocmit de domnul Alexandru Gliga, expert evaluator, rezultă ca imobilul este racordat la utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale), și este înscris în clasa de risc seismic III.