

Nr. proiect/data: 28 / 10.02.2026
Compartiment Relația cu Consiliul Local

Direcția Economică	Serviciul administrativ	Arhitect Șef	Direcția Strategie și Dezvoltare Locală	Serviciul Evidență și Administrație Patrimoniu	Direcția Urbanism și Construirea Teritoriului	Serviciul Administrație Publică Locală	Serviciul Resurse Umane
	X		X		X		X
Aviz comisia 1	Aviz comisia 2	Aviz comisia 3	Aviz comisia 4	Aviz comisia 5			
			X	X			

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea cumpărării imobilului situat administrativ în mun. Turda str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud Cluj, înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935

Consiliul Local al Municipiului Turda, județul Cluj, întrunit în ședință publică (extra)ordinară, în data de

Având în vedere:

- Hotărârea nr. 128 din data de 17.11.2025, privind aprobarea exercitării dreptului de preemțiune pentru cumpărarea imobilului situat administrativ în mun. Turda str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud Cluj, înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935, prin care Consiliul Local al Municipiului Turda a aprobat exercitarea dreptului de preemțiune, demararea procedurilor administrative pentru achiziționarea imobilului, negocierea prețului de cumpărare, alocarea fondurilor necesare din bugetul local;

- Procesul-verbal final de negociere nr. 46096/17.12.2025, al Comisiei de negociere a pretului de cumpărare, constituit în baza Dispoziției Primarului Municipiului Turda nr. 761 din 27.11.2025 privind constituirea Comisiei de negociere a prețului de achiziție a imobilului situat administrativ în municipiul Turda, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, înscris în CF nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935,

- Expertiza tehnică, încadrare cladire în clasa de risc seismic – magazin universal Winmarkt Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, mun. Turda, județul Cluj, efectuată de către Conpac Arhitect, pusă la dispoziție de către vânzător și înregistrată în evidențele Unității administrativ teritoriale a municipiului Turda, sub nr. 45476/12.12.2025, prin care s-a concluzionat că, în urma efectuării evaluărilor calitative și cantitative, clădirea se încadrează

global în clasa de risc seismic Rs IV, corespunzătoare construcțiilor la care răspunsul seismic așteptat sub efectul cutremurului de proiectare, corespunzător Stării Limită Ultime, este similar celui așteptat pentru clădirile proiectate conform reglementărilor tehnice în vigoare,

- faptul că imobilul prezintă un nivel ridicat de siguranță structurală, astfel cum rezultă din expertiza tehnică întocmită de specialiști autorizați, având stabilitate generală și capacitate portantă corespunzătoare, fără a fi identificate vulnerabilități structurale sau riscuri semnificative asociate acțiunilor seismice de proiectare, ceea ce permite exploatarea construcției în condiții de siguranță deplină, în conformitate cu destinația sa actuală sau viitoare, fără a fi necesară realizarea unor lucrări de consolidare din punct de vedere seismic,

- necesitatea includerii imobilului în domeniul public al unității administrativ-teritoriale, în vederea asigurării unui regim juridic adecvat bunurilor de interes public local, garantării protecției și inalienabilității acestuia, precum și pentru a permite utilizarea imobilului în scopuri de interes public și comunitar, în condițiile legii, cu respectarea prevederilor Codului administrativ privind administrarea, evidența și inventarierea bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unității administrativ-teritoriale,

Luând în dezbateri:

- *Proiectul de hotărâre nr. Privind aprobarea cumpărării imobilului situat administrativ în mun. Turda str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud Cluj, înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI;*

- *Referatul de aprobare – expunerea de motive nr. 4594/10.02.2026, întocmit(ă) de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian MATEI, prin care se propune aprobarea cumpărării imobilului situat administrativ în mun. Turda str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud Cluj, înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935;*

Luând în considerare prevederile:

✓ art. 129 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019¹,

✓ art. 129 alin. 2 lit. c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ²,

✓ art. 129 alin 14 din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ³,

¹ Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

² Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: ... c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

- ✓ art.139 alin 3 lit. g din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, coroborat cu cele ale art. 5 lit. cc din același act normativ⁴,
- ✓ art. 292 alin. (1) lit. f) din *Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal*⁵,
- ✓ art. 296 alin. (2) din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*,⁶

Tinând cont de dispozițiile:

- ✓ art. 4 alin (4) din *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*, republicată (r1) în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 938 din 20 noiembrie 2006⁷,
- ✓ *Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor art. 4 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia în cazul vânzării de monumente istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat, din 02.12.2019, parte integrantă din Ordinul nr. 3143/2019, emis de către Ministerul Culturii, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 1001 din 12 decembrie 2019.*

Tinând seama de prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și de cele ale *Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local Turda*,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 136 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, potrivit cărora *proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar ...*, propun Consiliului local al Municipiului Turda adoptarea următorului

³ Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.

⁴ În înțelesul prezentului cod, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații: ... cc) majoritatea absolută - primul număr natural strict mai mare decât jumătate din totalul membrilor în funcție ai organului colegial;

⁵ (1) Următoarele operațiuni de interes general sunt scutite de taxă: f) livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri.

⁶ (2) Trecerea unui bun din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

⁷ Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.

PROIECT DE HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă cumpărarea, ca urmare a exercitării dreptului de preemțiune prin Hotărârea nr. 128 din data de 17.11.2025, a imobilului, situat administrativ în municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 34-36, județul Cluj, ce face parte din zona protejată denumită ”Ansamblu urban Municipiul Turda sec. XVIII-XIX”, cod -CJ-II-s-B-07797, proprietatea WIN MAGAZIN S.A., înscris în Cartea Funciară nr. 51935, nr. cadastral 51935, imobil compus din:
-teren de construcție în suprafață de 2.387 m²,
-construcții având următoarea descriere, conform datelor de carte funciară:

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51935-C1	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	MAGAZIN WINMARKT BIG P+2 ETAJE: compus din: Parter: casa scărilor escalatoare,casa scărllor ,hol circulație Corp A,15 spații comerciale,grup sanitar femeii grup sanitar handicapați și grup sanitar bărbați,coridor cale de evacuare,oficiu, casa scărilor secundare,acces marfă,T.E. de etaj,T.E.G. hol circulație corp B,sală alimentație puiblică,hol acces marfă,vitrine servire,grup sanitar personal,încălzire preparate,cameră pompe incendiu , dispecerat,grup sanitar ,centrală termică,Su = 1.169,7 mp.Etaj I: Casa scărilor escalatoare ,casa scărllro,hol circulații Corp A,16 spații comerciale, grup sanitar femeii , sas grupuri sanitare,grup sanitar bărbați,casa scărilor secundare,hol-lift -acces marfă,depozitare ,T.E,etaj,spațiu birouri,sas grupuri sanitare ,grup sanitar femeii ,grup sanitar handicapați-cale de evacuare ,grup sanitar bărbați,hol cale de evacuare ,ofici birouri,terasă balcon descoperit ,Su=1447,2 mp.ETAJ II:Casa scărilor escalatoare casa scărllor,hol circulații corp A, 16 spații comerciale, grup sanitar femeii ,sas, grupuri anitare ,grup sanitar bărbați,casa scărilor secundare,hol-lift -acces marfă,depozitare,T.E,etaj,oficiu.
A1.2	51935-C2	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C4 trotuar cu Sc=48 mp
A1.3	51935-C3	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C5 -rampă scări construcțiile din beton cu Sc=42 mp
A1.4	51935-C4	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C6:platformă betonată+alei acces,constr.din beton, compusă din, platformă betonată și jumătate din lățimea aleii de acces ce delimitează spre sud amplasamentul , Magazia Big de SC Romtelecom SA Turda
A1.5	51935-C5	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C7 trotuar +scări cu Sc= 171 mp.
A1.6	51935-C6	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C8-trotuar acces cu Sc=38 mp
A1.7	51935-C7	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C9 -terasă betonată Sc=110 mp
A1.8	51935-C8	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda	C10-trotuar cu Sc=38 mp

la prețul de 550.000 euro fără TVA, în echivalent lei, calculat la cursul de vânzare EURO/RON al Băncii Naționale a României, valabil la data efectuării plății, potrivit Procesului-verbal final de negociere nr. 46096/17.12.2025 al Comisiei de negociere a prețului de cumpărare, constituită în baza Dispoziției Primarului Municipiului Turda nr. 761 din data de 27.11.2025.

Art.3. Se aprobă încheierea contractului de vânzare-cumpărare, (conform Anexei nr. 1), care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se împuternicește Primarul Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Turda să semneze contractul de vânzare-cumpărare, în conformitate cu prevederile prezentei hotărâri.

Art.5. Demersurile privind trecerea imobilului prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre în domeniul public al acesteia, precum și cele privind actualizarea inventarului bunurilor care

alcătuiesc domeniul public, vor fi efectuate de către Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu (SEAP), în termen de cel mult 90 de zile de la data înscrierii dreptului de proprietate al UAT Municipiul Turda în cartea funciară, cu respectarea prevederilor legale.

Art. 6. Se aproba includerea imobilului cu date de mai sus in lista de investitii a Unitatii administrativ teritoriale.

Art.7.Cu îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri se împuternicește Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, prin intermediul Direcției Economice, Arhitectului Șef, Serviciului Evidență și Administrare Patrimoniu (SEAP) din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, Județul Cluj.

Art.8.Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Cluj, în condițiile și în termenele prevăzute de *Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.*

Art.9.a)Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Turda, Direcției Economice, Arhitectului Șef, Serviciul Evidența si Administrare Patrimoniu (SEAP), Serviciului Administrație Publică Locală (SAPL), precum și Instituției Prefectului - Județul Cluj în vederea efectuării controlului legalității.

b)Publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Turda și pe pagina de internet www.primariaturda.ro

**Avizat pentru legalitate,
Secretarul general al Municipiului Turda, Județul Cluj
Elena-Mihaela MĂRGINEAN**



PRIMAR
Nr. 4594/10.02.2026

REFERAT DE APROBARE - EXPUNERE DE MOTIVE

la Proiectul de hotărâre nr.

privind aprobarea cumpărării imobilului situat administrativ în mun. Turda str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud Cluj, înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 3, alin. 8 lit. a din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, întocmesc prezentul *Referat de aprobare* la proiectul de hotărâre susmenționat, inițiat de Primarul municipiului Turda, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, potrivit cărora *proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar*,

Având în vedere:

- Hotărârea nr. 128 din data de 17.11.2025, privind aprobarea exercitării dreptului de preemțiune pentru cumpărarea imobilului situat administrativ în mun. Turda str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud Cluj, înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935, prin care Consiliul Local al Municipiului Turda a aprobat exercitarea dreptului de preemțiune, demararea procedurilor administrative pentru achiziționarea imobilului, negocierea prețului de cumpărare, alocarea fondurilor necesare din bugetul local;

- Procesul-verbal final de negociere nr. 46096/17.12.2025 al Comisiei de negociere a pretului de cumpărare, constituit în baza Dispoziției Primarului Municipiului Turda nr. 761 din 27.11.2025 privind constituirea Comisiei de negociere a prețului de achiziție a imobilului situat administrativ în municipiul Turda, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, înscris în CF nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935;

- Expertiza tehnică, încadrare clădire în clasa de risc seismic – magazin universal Winmarkt Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, mun. Turda, județul Cluj, *efectuata de catre Conpac Arhitect, pusa la dispozitie de catre vanzator si înregistrată în evidențele Unității administrative teritoriale a municipiului Turda, sub nr. 45476/12.12.2025*, prin care s-a concluzionat că, în urma efectuării evaluărilor calitative și cantitative, clădirea se încadrează global în clasa de risc seismic Rs IV, corespunzătoare construcțiilor la care răspunsul seismic așteptat sub efectul cutremurului de proiectare, corespunzător Stării Limită Ultime, este similar celui așteptat pentru clădirile proiectate conform reglementărilor tehnice în vigoare;

Luând în considerare prevederile:

- ✓ art. 129 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019⁸,
- ✓ art. 129 alin. 2 lit. c din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*⁹,
- ✓ art. 129 alin 14 din *OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ*¹⁰,
- ✓ art.139 alin 3 lit. g din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, coroborat cu cele ale art. 5 lit. cc din același act normativ¹¹,
- ✓ art. 292 alin. (1) lit. f) din *Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal*¹²,
- ✓ art. 296 alin. (2) din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*,¹³

Tinând cont de dispozițiile:

- ✓ art. 4 alin (4) din *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*, republicată (r1) în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 938 din 20 noiembrie 2006¹⁴,
- ✓ *Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor art. 4 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia în cazul vânzării de monumente istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat, din 02.12.2019, parte integrantă din Ordinul nr. 3143/2019, emis de către Ministerul Culturii, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 1001 din 12 decembrie 2019.*

Propun: adoptarea *Proiectului de hotărâre nr. _____ privind aprobarea cumpărării imobilului situat administrativ în mun. Turda str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud Cluj, înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935.,* inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI.

⁸ Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

⁹ Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: ... c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

¹⁰ Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.

¹¹ În înțelesul prezentului cod, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații: ... cc) majoritatea absolută - primul număr natural strict mai mare decât jumătate din totalul membrilor în funcție ai organului colegial;

¹² (1) Următoarele operațiuni de interes general sunt scutite de taxă: f) livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri.

¹³ (2) Trecerea unui bun din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

¹⁴ Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.

În conformitate cu prevederile art. 136 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, inițiez proiectul de hotărâre mai sus menționat, pe care îl înaintez spre analiză, comisiilor de specialitate

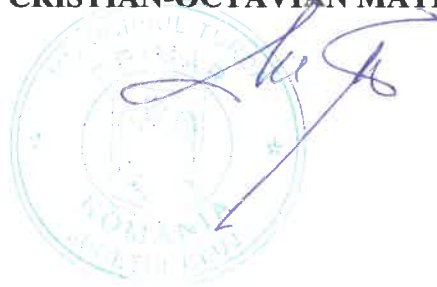
✓ *nr. 1, pentru buget – finanțe, prognoze economice,*

✓ *nr. 2, pentru administrație publică locală, servicii publice, regii, piețe, comerț, agricultură, asocieri, relații cu publicul, juridic, ordine publică și apărare,*

✓ *nr. 3, pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului și investiții,*

din cadrul Consiliului Local al municipiului Turda, după care, spre dezbateră și aprobarea acestuia.

**INIȚIATOR,
PRIMARUL UAT MUNICIPIUL TURDA, JUDEȚUL CLUJ
CRISTIAN-OCTAVIAN MATEI**



ARHITECT ȘEF
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE PATRIMONIU (SEAP)
DIRECȚIA ECONOMICĂ
SERVICIUL ADMINISTRAȚIE PUBLICE LOCALĂ (SAPL)
NR. 4593/10.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării imobilului situat administrativ în mun. Turda str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud Cluj, înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 8 lit. b din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, subsemnații:

- Daniela-Maria BALOG-TECĂU, Arhitect Șef,
- Dan CISMAȘ, Șef Serviciu, Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu (SEAP),
- Liliana VONICA, Director executiv, Direcția Economică,
- Sorina-Felicia Arion, Șef Serviciu, Serviciul Administrație Publică Locală (SAPL),

din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Turda, județul Cluj, întocmesc prezentul raport de specialitate la proiectul de hotărâre mai sus menționat, inițiat de către Primarul municipiului Turda, județul Cluj, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, potrivit cărora *proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar*,

Având în vedere:

- Hotărârea nr. 128 din data de 17.11.2025, privind aprobarea exercitării dreptului de preemțiune pentru cumpărarea imobilului situat administrativ în mun. Turda str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud Cluj, înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935, prin care Consiliul Local al Municipiului Turda a aprobat exercitarea dreptului de preemțiune, demararea procedurilor administrative pentru achiziționarea imobilului, negocierea prețului de cumpărare, alocarea fondurilor necesare din bugetul local;

- *Procesul-verbal final de negociere nr. 46096/17.12.2025_al Comisiei de negociere a pretului de cumpărare, constituită în baza Dispoziției Primarului Municipiului Turda nr. 761 din 27.11.2025 privind constituirea Comisiei de negociere a prețului de achiziție a imobilului situat administrativ în municipiul Turda, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34–36, înscris în CF nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935;*

- *Expertiza tehnică, încadrare cladire în clasa de risc seismic – magazin universal Winmarkt Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, mun. Turda, județul Cluj, efectuată de către Conpac Arhitect, pusă la dispoziție de către vânzător și înregistrată în evidențele Unității administrativ teritoriale a municipiului Turda, sub nr. 45476/12.12.2025, prin care s-a concluzionat că, în urma efectuării evaluărilor calitative și cantitative, clădirea se încadrează global în clasa de risc seismic Rs IV, corespunzătoare construcțiilor la care răspunsul seismic așteptat sub efectul cutremurului de proiectare, corespunzător Stării Limită Ultime, este similar celui așteptat pentru clădirile proiectate conform reglementărilor tehnice în vigoare,*

- faptul că imobilul prezintă un nivel ridicat de siguranță structurală, astfel cum rezultă din expertiza tehnică întocmită de specialiști autorizați, având stabilitate generală și capacitate portantă corespunzătoare, fără a fi identificate vulnerabilități structurale sau riscuri semnificative asociate acțiunilor seismice de proiectare, ceea ce permite exploatarea construcției în condiții de siguranță deplină, în conformitate cu destinația sa actuală sau viitoare, fără a fi necesară realizarea unor lucrări de consolidare din punct de vedere seismic,

- necesitatea includerii imobilului în domeniul public al unității administrativ-teritoriale, în vederea asigurării unui regim juridic adecvat bunurilor de interes public local, garantării protecției și inalienabilității acestuia, precum și pentru a permite utilizarea imobilului în scopuri de interes public și comunitar, în condițiile legii, cu respectarea prevederilor Codului administrativ privind administrarea, evidența și inventarierea bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unității administrativ-teritoriale,

Luând în dezbateri:

- *Proiectul de hotărâre nr. Privind aprobarea cumpărării imobilului situat administrativ în mun. Turda str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud Cluj, înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI;*

- *Referatul de aprobare – expunerea de motive nr.4594/10.02.2026, întocmit(ă) de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian MATEI,*

prin care se propune aprobarea cumpărării imobilului situat administrativ în mun. Turda str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud Cluj, înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935;

Luând în considerare prevederile:

- ✓ art. 129 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019¹,
- ✓ art. 129 alin. 2 lit. c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ²,
- ✓ art. 129 alin 14 din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ³,
- ✓ art.139 alin 3 lit. g din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu cele ale art. 5 lit. cc din același act normativ⁴,
- ✓ art. 292 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal⁵,
- ✓ art. 296 alin. (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,⁶

Tinând cont de dispozițiile:

- ✓ art. 4 alin (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată (r1) în Monitorul Oficial, Partea I nr. 938 din 20 noiembrie 2006⁷,
- ✓ Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor art. 4 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia în cazul vânzării de monumente istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat, din 02.12.2019,

¹ Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

² Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: ... c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

³ Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.

⁴ În înțelesul prezentului cod, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații: ... cc) majoritatea absolută - primul număr natural strict mai mare decât jumătate din totalul membrilor în funcție ai organului colegial;

⁵ (1) Următoarele operațiuni de interes general sunt scutite de taxă: f) livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri.

⁶ (2) Trecerea unui bun din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

⁷ Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.

parte integrantă din *Ordinul nr. 3143/2019*, emis de către Ministerul Culturii, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 1001 din 12 decembrie 2019.

Apreciem că sunt îndeplinite condițiile legale pentru supunerea spre dezbateră a proiectului de hotărâre mai sus menționat, competența adoptării aparținând autorității deliberative, respectiv Consiliului Local al Municipiului Turda, în temeiul prevederilor *O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ*.

**Arhitect Șef,
Daniela-Maria BALOG-TECĂU**

**Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu (SEAP),
Șef Serviciu, Dan CISMAȘ**

**Direcția Economică,
Director Executiv, Liliana VONICA**

**Serviciul Administrație Publică Locală (SAPL)
Șef Serviciu, Sorina-Felicia ARION**

S-a cerut autentificarea prezentului in scris:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE CU REZERVA PROPRIETATII

între

**WIN MAGAZIN Societate pe Acțiuni
în calitate de Vândător**

și

**MUNICIPIUL TURDA – VANZARI DE BUNURI DOMENIU PRIVAT
în calitate de Cumpărător**

HOTĂRÂREA NR. 128

din data de 17.11.2025

privind aprobarea exercitării dreptului de preemțiune pentru cumpărarea imobilului situat administrativ în mun. Turda str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud Cluj, înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935

Consiliul Local al Municipiului Turda întrunit în ședința publică extraordinară din data de 17.11.2025;

Luând în dezbateră *proiectul de hotărâre* privind aprobarea exercitării dreptului de preemțiune pentru cumpărarea imobilului situat administrativ în mun. Turda str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud Cluj, înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935, inițiat de Primarul municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere:

- ✓ pe raza municipiului Turda, județul Cluj, strada 1 Decembrie 1918. nr. 34-36, cod poștal 401166, se află proprietatea imobiliară compusă din teren intravilan. cu suprafața de 2.387 mp, cu destinația curți-construcții și construcții de tipul administrativ-cultural, cu destinație magazine, cu suprafața utilă de 4064,1 mp înscris în Cartea Funciară nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935, proprietatea WIN MAGAZIN S.A., persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul București, Sectorul 3, Bulevardul Decebal, nr. 25-29, Clădirea Olympia Tower, etaj 9, având număr de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București nr. J40/16328/2007, identificator unic la nivel european EUID ROONRC J40/16328/2007, având cod unic de înregistrare 22338275, cod unic de înregistrare fiscală RO22338275, reprezentată legal de către administrator Gianluca Martora,
- ✓ imobilul menționat face parte din zona protejată denumită "Ansamblu urban Municipiul Turda sec. XVIII-XIX", cod -CJ-II-s-B-07797, astfel cum a aprobat autoritatea deliberată a UAT Municipiul Turda, județul Cluj, prin *Hotărârea nr. 229 din 30.09.2014 privind modificarea art.1 al H.C.L.M.T. nr. 12 din 31.01.2013. referitoare la aprobarea noilor zone de protecție arheologică și ale patrimoniului construit din municipiului Turda rezultate în urma proiectului „Patrimoniul arheologic și monumental turdean între protecție și dezvoltarea urbanistică actuală. O coabitare necesară și posibilă” finanțat de Administrația Fondului Cultural Național – Aprilie/August 2012 ca parte integrantă a Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Turda aprobat prin H.C.L.M.T. nr.160/16.12.1999. completat cu H.C.L.M.T. nr.172/29.10.2010, prin care s-au aprobat noile zone de protecție arheologică și ale patrimoniului construit în municipiul Turda,*
- ✓ *Adeverința nr. 4956/11.02.2025, emisă de către Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, județul Cluj, cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune la înstrăinarea imobilului situat din punct de vedere administrativ in jud. Cluj, mun. Turda, strada 1 Decembrie 1918 nr. 34-36,*

✓ *Încheierea Oficiului de Cadastru si Publicitate imobiliara Turda cu nr. 17617 din data de 24.04.2025 prin care a fost admisă notarea dreptului de preemțiune asupra imobilului situat din punct de vedere administrativ în jud. Cluj, mun. Turda, strada 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, înscris în Cartea Funciară nr. 51935, nr cadastral 51935, în conformitate cu dispozițiile art. 4 alin. (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice,*

✓ *Adresa nr. 568/17.10.2025, emisă de către proprietarul imobilului, Win Magazin S.A., înregistrată în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 38214/20.10.2025, prin care se solicită UAT Municipiul Turda, județul Cluj, să comunice dacă înțelege să își exercite dreptul de preemțiune cu privire la imobil, pentru un preț net de achiziție de 550.000 EURO (cinci sute cincizeci de mii de euro) plus TVA conform legii aplicabile, dacă se păstrează destinația comercială a imobilului,*

▪ Prin corespondența anterioară purtată între părți s-a solicitat proprietarului imobilului punerea la dispoziție a unei expertize tehnice pentru evaluarea riscului seismic al clădirii, întocmită de expert tehnic atestat MLPAT, conform prevederilor legale în vigoare, însă până la momentul redactării prezentului înscris, aceasta nu ne-a fost pusă la dispoziție, punându-ni-se la dispoziție o serie de documente (Studii geotehnice, Memoriu tehnic, Expertiza de siguranță și stabilitate întocmită în anul 2005 de către dl. expert tehnic atestat MLPAT ing. Vasile Liviu POP, ce a avut la bază prevederile Normativului P100-92 etc),

▪ Având în vedere evoluția nivelului de cunoaștere, P100-92, care a suferit modificări și completări în anul 2006, în anul 2013, iar în anul 2019 a fost publicat P100-3/2019, evaluarea clădirii din punct de vedere al răspunsului la acțiunea seismică și încadrarea acesteia într-o clasă de risc seismic trebuie să aibă în vedere răspunsul structurii la solicitarea produsă de grupările fundamentale actualizate, conform opiniei emise de către domnul Bășică G. Alexandru - expert tehnic judiciar / evaluator autorizat, autorizație nr. 12953 – seria 4830, înregistrată în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 41687/13.11.2025.

▪ Derularea unor activități comerciale se face cu respectarea tuturor prevederilor legale, inclusiv a celor privind evaluarea riscului seismic al clădirii, motiv pentru care finalizarea unei tranzacții nu va putea fi realizată până la momentul punerii la dispoziție de către Win Magazin S.A. a unei expertize realizate de un expert tehnic atestat MLPAT conform normativelor în vigoare,

▪ Comisia desemnată pentru stabilirea prețului de achiziție va avea în vedere inclusiv aspectele stabilite prin expertiza privind evaluarea riscului seismic al clădirii, întocmită conform normativelor în vigoare.

Luând în considerare:

✓ *Adresa nr. 1094/08.10.2025, emisă de către Ministerul Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Cluj, prin care a fost informat Win Magazin S.A. că nu manifestă nici un fel de interes, construcția fiind nouă și fără valori arhitecturale sau memoriale evidente, înțelegând prin urmare să nu își exercite nici un fel de drept de preemțiune legal pe care l-ar putea avea față de clădirea ..., înregistrată în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 36691/08.10.2025,*

✓ *Raportul nr. 7901/2025*, realizat de către domnii VÎȚĂ Gheorghe (expert tehnic judiciar – evaluarea proprietății imobiliare) și BĂȘICĂ Alexandru (expert tehnic judiciar – construcții civile, industriale și agricole, evaluarea proprietății imobiliare) din cadrul S.C. TEHNOCONCEPTEXPERT S.R.L., privind achiziția imobilului "spațiu centru comercial", situat în str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, loc. Turda, jud. Cluj, cu nr. cad. 51935 (teren cu clădirile de pe acesta), de către UAT TURDA (exercitarea dreptului de preempțiune) prin care se analizează oportunitatea economico-financiară a achiziției imobilului situat în Municipiul Turda, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, județul Cluj, având număr cadastral 51935-C1-C8, întocmit de către domnul expert Bășică Alexandru, înregistrat în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 40882/ 10.11.2025, ale cărui obiective au fost următoarele:

- Analiza valorii de piață a imobilului situat în Turda, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, corelată cu condițiile din oferta de vânzare nr. 568/17.10.2025, transmisă de S.C. WIN MAGAZIN S.A., cu sediul social în București, bd. Decebal nr. 25-29, Clădirea Olympia Tower, et. 9, sector 3;
- Analiza cost-beneficiu, care include evaluarea costurilor de achiziție, inclusiv a cheltuielilor ulterioare achiziției, precum și a beneficiilor economice și funcționale rezultate din dobândirea imobilului.

Luând în considerare:

✓ necesitatea exercitării dreptului de preempțiune, care este dictată de trei imperative majore:

- un **imperativ strategic**, de aliniere cu viziunea de dezvoltare a municipiului. Strategia de Dezvoltare Locală definește Turda ca un Pol de Dezvoltare, un Oraș Istoric și un reper turistic național. Preluarea în proprietate publică a celei mai importante clădiri din centrul istoric este un pas esențial în materializarea acestei viziuni, permițând crearea unui pol de atracție care să completeze oferta Salinei și să revitalizeze inima orașului.
- un **imperativ urbanistic și de protejare a patrimoniului**. Imobilul este piesa centrală a Ansamblului Monument Istoric "Ansamblu urban Municipiul Turda sec. XVIII-XIX". În contextul investiției publice masive în revitalizarea spațiului pietonal adiacent, controlul public asupra acestei clădiri devine o necesitate pentru a garanta coerența dezvoltării și pentru a proteja investiția deja realizată. Lăsarea acestui activ-cheie la discreția unor interese private speculative ar reprezenta un risc inacceptabil pentru viitorul centrului nostru istoric.
- un **imperativ de bună guvernare**. Clădirea oferă un potențial excepțional pentru a găzdui funcțiuni de interes public major, fie că vorbim despre un hub cultural și educațional, un centru de inovare și antreprenoriat care să stimuleze economia locală, sau un centru administrativ modern care să eficientizeze serviciile oferite cetățenilor.

✓ oportunitatea exercitării dreptului de preempțiune, realizarea acestei achiziții este unică și conjuncturală, în condițiile în care proprietarul actual, parte a unui grup internațional, se află într-un proces strategic de ieșire de pe piața din România, situație ce oferă o fereastră de oportunitate pentru a realiza achiziția în condiții favorabile și pentru a securiza acest activ esențial pentru comunitate, înainte ca acesta să intre pe piața speculativă, exercitarea dreptului de preempțiune, conferit de *Legea nr. 422/2001*, nu este doar un drept, ci o responsabilitate pe care o avem față de patrimoniul și viitorul orașului Turda,

✓ *Referatul de aprobare – expunerea de motive întocmit(ă) de inițiatorul proiectului de hotărâre. Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian MATEI, prin care se propune aprobarea exercitării dreptului de preemțiune pentru cumpărarea imobilului situat administrativ în mun. Turda str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud Cluj, înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935,*

✓ *raportul de specialitate comun nr. 41709/14.11.2025 al Arhitectului Șef. Serviciului Evidență și Administrare Patrimoniu, Direcției Economice și Serviciului Administrație Publică Locală referitor la aprobarea exercitării dreptului de preemțiune pentru cumpărarea imobilului situat administrativ în mun. Turda str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud Cluj, înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935;*

✓ *avizul favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru buget - finanțe, prognoze economice, nr. 2 – pentru administrație publică locală, servicii publice, regii, piețe, comerț, agricultură, asocieri, relații cu publicul, juridic, ordine publică și apărare și nr. 3 – pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului și investiții, ale Consiliului Local al municipiului Turda;*

Luând în considerare prevederile:

✓ *art. 129 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,*

✓ *art. 129 alin. 2 lit. c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,*

✓ *art. 129 alin 14 din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ,*

✓ *art.139 alin 3 lit. g din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu cele ale art. 5 lit. cc din același act normativ.*

Tinând cont de dispozițiile:

✓ *art. 4 alin (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată (r1) în Monitorul Oficial, Partea I nr. 938 din 20 noiembrie 2006,*

✓ *Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor art. 4 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la exercitarea dreptului de preemțiune al statului român, prin Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia în cazul vânzării de monumente istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat, din 02.12.2019, parte integrantă din Ordinul nr. 3143/2019, emis de către Ministerul Culturii, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 1001 din 12 decembrie 2019.*

✓ *Ținând seama de prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*

✓ *În temeiul drepturilor conferite de prevederile art. 136, art. 139 și art. 196 alin. 1, lit. a. din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al municipiului Turda;*

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă exercitarea dreptului de preemțiune de către UAT Municipiul Turda, județul Cluj, pentru cumpărarea imobilului, situat administrativ în municipiul Turda, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 34-36, județul Cluj, ce face parte din zona protejată denumită "Ansamblu urban Municipiul Turda sec. XVIII-XIX", cod -CJ-II-s-B-07797, proprietatea WIN MAGAZIN S.A., înscris în Cartea Funciară nr. 51935, nr. cadastral 51935, imobil compus din:

-teren de construcție în suprafață de 2.387 m²,

-construcții având următoarea descriere, conform datelor de carte funciara:

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51935-C1	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	MAGAZIN WINMARKT BIG P+2 ETAJE: compus din: Parter: casa scării escalatoare,casa scării ,hol circulație Corp A,15 spații comerciale,grup sanitar femei grup sanitar handicapați și grup sanitar bărbați,coridor cale de evacuare,oficiu, casa scării secundare,acces marfă,T.E. de etaj,T.E.G. hol circulație corp B,sală alimentație publică,hol acces marfă,vitrine servire,grup sanitar personal,încălzire preparate,cameră pompe incendiu ,dispecerat,grup sanitar ,centrală termică,Su = 1.169,7 mp.Etaj I: Casa scării escalatoare ,casa scării,hol circulații Corp A,16 spații comerciale, grup sanitar femei ,sas grupuri sanitare,grup sanitar bărbați,casa scării secundare,hol-lift -acces marfă,depozitare ,T.E.etaj,spațiu birouri,sas grupuri sanitare ,grup sanitar femei ,grup sanitar handicapați-cale de evacuare ,grup sanitar bărbați,hol cale de evacuare ,ofici birouri,terasă balcon descoperit ,Su=1447,2 mp.ETAJ II:Casa scării escalatoare casa scării,hol circulații corp A, 16 spații comerciale, grup sanitar femei ,sas, grupuri sanitare ,grup sanitar bărbați,casa scării secundare,hol-lift -acces marfă,depozitare,T.E,etaj,oficiu.
A1.2	51935-C2	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C4 trotuar cu Sc=48 mp
A1.3	51935-C3	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C5 -rampă scări construcțiile din beton cu Sc=42 mp
A1.4	51935-C4	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C6:platformă betonată+alei acces,constr.din beton, compusă din, platformă betonată și jumătate din lățimea aleii de acces ce delimitează spre sud amplasamentul ,Magazia Big de SC Romtelecom SA Turda
A1.5	51935-C5	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C7 trotuar +scări cu Sc= 171 mp.
A1.6	51935-C6	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C8-trotuar acces cu Sc=38 mp
A1.7	51935-C7	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C9 -terasă betonată Sc=110 mp
A1.8	51935-C8	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda	C10-trotuar cu Sc=38 mp

Art. 2. Se însușește *Raportul nr. 7901/2025*, realizat de către domnii VÎȚĂ Gheorghe (expert tehnic judiciar – *evaluarea proprietății imobiliare*) și BĂȘICĂ Alexandru (expert tehnic judiciar – *construcții civile, industriale și agricole, evaluarea proprietății imobiliare*) din cadrul S.C. TEHNOCONCEPTEXPERT S.R.L., *privind achiziția imobilului "spațiu centru comercial", situat în str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, loc. Turda, jud. Cluj, cu nr. cad. 51935 (teren cu clădirile de pe acesta), de către UAT TURDA (exercitarea dreptului de preempțiune)* prin care se analizează oportunitatea economico-financiară a achiziției imobilului situat în Municipiul Turda, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34–36, județul Cluj, având număr cadastral 51935-C1-C8. întocmit de către domnul expert Bășică Alexandru, înregistrat în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 40882/10.11.2025, prin care s-a stabilit valoarea de piață a imobilului și s-a realizat o analiză cost-beneficiu, care include evaluarea costurilor de achiziție, inclusiv a cheltuielilor ulterioare achiziției, precum și a beneficiilor economice și funcționale rezultate din dobândirea imobilului.

Art. 3. Se aprobă demararea procedurilor administrative pentru cumpărarea imobilului identificat conform art. 1 al prezentului act administrativ.

Art. 4. Prețul de achiziție al imobilului va fi negociat de către o comisie constituită în acest scop prin dispoziție emisă de către Primarul UAT Municipiul Turda, județul Cluj, va fi consemnat în cuprinsul unui proces-verbal de negociere a prețului de cumpărare a imobilului și nu va putea depăși valoarea de piață a imobilului stabilită prin Raportul de evaluare mai sus menționat.

Art. 5. Suma necesară achitării prețului stabilit în urma negocierii va fi alocată din bugetul local al UAT Municipiul Turda, județul Cluj.

Art. 6. Cu îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri se împuternicește Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, prin intermediul Direcției Economice, Arhitectului Șef, Serviciului Evidență și Administrare Patrimoniu (SEAP) din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, Județul Cluj.

Art. 7. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Cluj, în condițiile și în termenele prevăzute de *Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.*

Art. 8. a) Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Turda, Direcției Economice, Arhitectului Șef, Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu (SEAP), Serviciului Administrație Publică Locală (SAPL), precum și Instituției Prefectului - Județul Cluj în vederea efectuării controlului legalității.

b) Publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Turda și pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

Kolozsi Atilla



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL general al
municipiului TURDA,
Jr. Mărginean Elena Mihaela



VOTURI: pentru 20
împotrivă -
abțineri 1

Numărul total al consilierilor în funcție este 21.

Numărul consilierilor participanți la vot este 21.

PRIMAR

Nr.

REFERAT DE APROBARE - EXPUNERE DE MOTIVE

la Proiectul de hotărâre nr.

privind aprobarea exercitării dreptului de preemiune pentru cumpărarea imobilului situat administrativ în mun. Turda str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud Cluj, înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 3, alin. 8 lit. a din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, întocmesc prezentul *Referat de aprobare* la proiectul de hotărâre susmenționat, inițiat de Primarul municipiului Turda, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, potrivit cărora *proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar*,

Având în vedere:

- ✓ pe raza municipiului Turda, județul Cluj, strada 1 Decembrie 1918, nr. 34-36, cod poștal 401166, se află proprietatea imobiliară compusă din teren intravilan, cu suprafața de 2.387 mp, cu destinația curți-construcții și construcții de tipul administrativ-cultural, cu destinație magazine, cu suprafața utilă de 4064,1 mp înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935, proprietatea WIN MAGAZIN S.A., persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul București, Sectorul 3, Bulevardul Decebal, nr. 25-29, Clădirea Olympia Tower, etaj 9, având număr de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București nr. J40/16328/2007, identificator unic la nivel european EUID ROONRC J40/16328/2007, având cod unic de înregistrare 22338275, cod unic de înregistrare fiscală RO22338275, reprezentată legal de către administrator Gianluca Martora,
- ✓ imobilul menționat face parte din zona protejată denumită "Ansamblu urban Municipiul Turda sec. XVIII-XIX", cod -CJ-II-s-B-07797, astfel cum a aprobat autoritatea deliberată a UAT Municipiul Turda, județul Cluj, prin *Hotărârea nr. 229 din 30.09.2014 privind modificarea art.1 al H.C.L.M.T. nr. 12 din 31.01.2013. referitoare la aprobarea noilor zone de protecție arheologică și ale patrimoniului construit din municipiului Turda rezultate în urma proiectului „Patrimoniul arheologic și monumental turdean între protecție și dezvoltarea urbanistică actuală. O coabitare necesară și posibilă” finanțat de Administrația Fondului Cultural Național – Aprilie/August 2012 ca parte integrantă a Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Turda aprobat prin H.C.L.M.T. nr.160/16.12.1999.*

completat cu H.C.L.M.T. nr.172/29.10.2010, prin care s-au aprobat noile zone de protecție arheologică și ale patrimoniului construit în municipiul Turda,

✓ *Adeverința nr. 4956/11.02.2025*, emisă de către Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, județul Cluj, cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune la înstrăinarea imobilului situat din punct de vedere administrativ în jud. Cluj, mun. Turda, strada 1 Decembrie 1918 nr. 34-36,

✓ *Încheierea Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară Turda cu nr. 17617 din data de 24.04.2025* prin care a fost admisă notarea dreptului de preemțiune asupra imobilului situat din punct de vedere administrativ în jud. Cluj, mun. Turda, strada 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, înscris în Cartea Funciară nr. 51935, nr cadastral 51935, în conformitate cu dispozițiile art. 4 alin. (4) din *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*,

✓ *Adresa nr. 568/17.10.2025*, emisă de către proprietarul imobilului, Win Magazin S.A., înregistrată în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 38214/20.10.2025, prin care se solicită UAT Municipiul Turda, județul Cluj, să comunice dacă înțelege să își exercite *dreptul de preemțiune cu privire la imobil*, pentru un preț net de achiziție de 550.000 EURO (cinci sute cincizeci de mii de euro) plus TVA conform legii aplicabile, dacă se păstrează destinația comercială a imobilului,

▪ Prin corespondența anterioară purtată între părți s-a solicitat proprietarului imobilului punerea la dispoziție a unei expertize tehnice pentru evaluarea riscului seismic al clădirii, întocmită de expert tehnic atestat MLPAT, conform prevederilor legale în vigoare, însă până la momentul redactării prezentului înscris, aceasta nu ne-a fost pusă la dispoziție, punându-ni-se la dispoziție o serie de documente (Studii geotehnice, Memoriu tehnic, Expertiza de siguranță și stabilitate întocmită în anul 2005 de către dl. expert tehnic atestat MLPAT ing. Vasile Liviu POP, ce a avut la bază prevederile Normativului P100-92 etc),

▪ Având în vedere evoluția nivelului de cunoaștere, P100-92, care a suferit modificări și completări în anul 2006, în anul 2013, iar în anul 2019 a fost publicat P100-3/2019, evaluarea clădirii din punct de vedere al răspunsului la acțiunea seismică și încadrarea acesteia într-o clasă de risc seismic trebuie să aibă în vedere răspunsul structurii la solicitarea produsă de grupările fundamentale actualizate, conform opiniei emise de către domnul Bășică G. Alexandru - expert tehnic judiciar / evaluator autorizat, autorizație nr. 12953 – seria 4830, înregistrată în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 41687/13.11.2025.

▪ Derularea unor activități comerciale se face cu respectarea tuturor prevederilor legale, inclusiv a celor privind evaluarea riscului seismic al clădirii, motiv pentru

care finalizarea unei tranzacții nu va putea fi realizată până la momentul punerii la dispoziție de către Win Magazin S.A. a unei expertize realizate de un expert tehnic atestat MLPAT conform normativelor în vigoare,

- Comisia desemnată pentru stabilirea prețului de achiziție va avea în vedere inclusiv aspectele stabilite prin expertiza privind evaluarea riscului seismic al clădirii, întocmită conform normativelor în vigoare.

✓ *Adresa nr. 1094/08.10.2025*, emisă de către Ministerul Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Cluj, prin care a fost informat Win Magazin S.A. că *nu manifestă nici un fel de interes, construcția fiind nouă și fără valori arhitecturale sau memoriale evidente, înțelegând prin urmare să nu își exercite nici un fel de drept de preempțiune legal pe care l-ar putea avea față de clădirea ...*, înregistrată în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 36691/08.10.2025,

✓ *Raportul nr. 7901/2025*, realizat de către domnii VÎȚĂ Gheorghe (expert tehnic judiciar – *evaluarea proprietății imobiliare*) și BĂȘICĂ Alexandru (expert tehnic judiciar – *construcții civile, industriale și agricole, evaluarea proprietății imobiliare*) din cadrul S.C. TEHNOCONCEPTEXPERT S.R.L., *privind achiziția imobilului "spațiu centru comercial", situat în str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, loc. Turda, jud. Cluj, cu nr. cad. 51935 (teren cu clădirile de pe acesta), de către UAT TURDA (exercitarea dreptului de preempțiune)* prin care se analizează oportunitatea economico-financiară a achiziției imobilului situat în Municipiul Turda, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, județul Cluj, având număr cadastral 51935-C1-C8, întocmit de către domnul expert Bășică Alexandru, înregistrat în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 40882/ 10.11.2025, ale cărui obiective au fost următoarele:

- Analiza valorii de piață a imobilului situat în Turda, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, corelată cu condițiile din oferta de vânzare nr. 568/17.10.2025, transmisă de S.C. WIN MAGAZIN S.A., cu sediul social în București, bd. Decebal nr. 25-29, Clădirea Olympia Tower, et. 9, sector 3;

- Analiza cost-beneficiu, care include evaluarea costurilor de achiziție, inclusiv a cheltuielilor ulterioare achiziției, precum și a beneficiilor economice și funcționale rezultate din dobândirea imobilului.

Tinând cont de:

✓ necesitatea exercitării dreptului de preempțiune, care este dictată de trei imperative majore:

- un **imperativ strategic**, de aliniere cu viziunea de dezvoltare a municipiului. Strategia de Dezvoltare Locală definește Turda ca un Pol de Dezvoltare, un Oraș Istoric și un reper turistic național. Preluarea în proprietate publică a celei mai importante clădiri din centrul istoric este un pas esențial în materializarea acestei

viziuni, permițând crearea unui pol de atracție care să completeze oferta Salinei și să revitalizeze inima orașului.

▪ **un imperativ urbanistic și de protejare a patrimoniului.** Imobilul este piesa centrală a Ansamblului Monument Istoric "Ansamblu urban Municipiul Turda sec. XVIII-XIX". În contextul investiției publice masive în revitalizarea spațiului pietonal adiacent, controlul public asupra acestei clădiri devine o necesitate pentru a garanta coerența dezvoltării și pentru a proteja investiția deja realizată. Lăsarea acestui activ-cheie la discreția unor interese private speculative ar reprezenta un risc inacceptabil pentru viitorul centrului nostru istoric.

▪ **un imperativ de bună guvernare.** Clădirea oferă un potențial excepțional pentru a găzdui funcțiuni de interes public major, fie că vorbim despre un hub cultural și educațional, un centru de inovare și antreprenariat care să stimuleze economia locală, sau un centru administrativ modern care să eficientizeze serviciile oferite cetățenilor.

✓ oportunitatea exercitării dreptului de preemțiune, realizarea acestei achiziții este unică și conjuncturală, în condițiile în care proprietarul actual, parte a unui grup internațional, se află într-un proces strategic de ieșire de pe piața din România, situație ce oferă o fereastră de oportunitate pentru a realiza achiziția în condiții favorabile și pentru a securiza acest activ esențial pentru comunitate, înainte ca acesta să intre pe piața speculativă, exercitarea dreptului de preemțiune, conferit de *Legea nr. 422/2001*, nu este doar un drept, ci o responsabilitate pe care o avem față de patrimoniul și viitorul orașului Turda,

Având în vedere prevederile:

-art. 129 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019⁶,

-art. 129 alin. 2 lit. c din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*⁷,

-art. 129 alin 14 din *OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ*⁸,

-art.139 alin 3 lit. g din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, coroborat cu cele ale art. 5 lit. cc din același act normativ⁹,

Tinând cont de dispozițiile:

⁶ *Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.*

⁷ *Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: ... c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;*

⁸ *Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.*

⁹ *În înțelesul prezentului cod, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații: ... cc) majoritatea absolută - primul număr natural strict mai mare decât jumătate din totalul membrilor în funcție ai organului colegial;*

-art. 4 alin (4) din *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*, republicată (r1) în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 938 din 20 noiembrie 2006¹⁰,

-*Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor art. 4 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia în cazul vânzării de monumente istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat, din 02.12.2019*, parte integrantă din *Ordinul nr. 3143/2019*, emis de către Ministerul Culturii, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 1001 din 12 decembrie 2019.

Luând în considerare:

✓ Achiziționarea și reconversia imobilului din Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36 nu reprezintă o acțiune izolată, ci se aliniază perfect cu direcțiile definite în documentele programatice ale municipalității, în special **Strategia de Dezvoltare Locală a Municipiului Turda**. Acest demers acționează ca un proiect-far, capabil să catalizeze și să materializeze simultan multiple obiective strategice.

▪ În primul rând, proiectul contribuie direct la consolidarea statutului de **Pol de Dezvoltare** și de membru activ în rețeaua de **Orașe Istorice ale României**. Preluarea în proprietate publică și revitalizarea celei mai proeminente clădiri din piața centrală este o declarație de intenție și o acțiune concretă care întărește acest profil. Preluarea controlului asupra unui activ-cheie de patrimoniu permite dezvoltarea unui hub cultural/turistic care completează oferta Salinei și ancorează Turda pe harta orașelor istorice revitalizate.

▪ În al doilea rând, demersul se înscrie în viziunea de a transforma Turda într-un "**reper turistic de interes național**". În timp ce Salina Turda reprezintă principalul motor turistic, dezvoltarea unui pol cultural și de servicii de înaltă calitate în centrul istoric este esențială pentru a crește durata de ședere a turiștilor și pentru a diversifica oferta. Clădirea Winmarkt, prin poziția sa, poate deveni inima acestei noi oferte complementare. Achiziția este cea mai directă formă de valorificare, permițând o reconversie funcțională, redat circuitului public într-o formă modernă și relevantă.

¹⁰ *Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.*

În al treilea rând, achiziția este piesa centrală a politicii de **regenerare urbană**, un obiectiv explicit menționat în strategie. În loc de a finanța multiple proiecte mici, cu impact dispersat, municipalitatea are oportunitatea de a concentra resurse într-o singură intervenție cu impact exponențial. Aceasta nu doar că va reabilita o clădire, ci va redefini funcțional și estetic întregul centru civic, devenind un simbol fizic al viziunii de dezvoltare și un catalizator pentru investiții private ulterioare în zona adiacentă. Proiectul este o intervenție de regenerare urbană la scară largă. Proprietatea publică garantează implementarea coerentă a viitoarelor reglementări urbanistice pentru centrul istoric.

✓ Clădirea vizată nu este un element arhitectural oarecare, ci este piesa dominantă a frontului estic al pieței centrale, definind caracterul și scara întregului spațiu public din inima "Ansamblului urban Municipiul Turda sec. XVIII-XIX", astfel că orice intervenție asupra acestei clădiri are un impact direct și imediat asupra percepției întregului centru istoric. În acest context, lăsarea unui activ de o asemenea importanță într-o proprietate privată cu un viitor incert reprezintă un risc strategic major. Acest risc este amplificat de investiția publică semnificativă, în valoare de peste 15 milioane de lei, deja angajată de municipalitate prin proiectul de "**Revitalizare a spațiului pietonal din centrul istoric**". O eventuală degradare a imobilului, o reconversie inadecvată (de exemplu, către funcțiuni de joasă calitate, precum săli de jocuri de noroc) sau o lipsă de investiții pe termen lung din partea unui viitor proprietar privat ar anula în mare parte beneficiile estetice și funcționale ale investiției publice în infrastructura pietonală adiacentă. Prin urmare, achiziția imobilului trebuie privită ca o decizie de management al riscului urbanistic și o formă de asigurare a investiției publice deja realizate. Trecerea în proprietate publică este singura modalitate prin care municipalitatea poate garanta o dezvoltare coerentă și de înaltă calitate a întregului centru istoric. Acest demers permite autorității locale să treacă de la un rol pasiv, de reglementator prin Planul Urbanistic General (PUG) și Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), la un rol activ, de dezvoltator și custode al patrimoniului. Proprietatea publică asigură controlul pe termen lung asupra funcțiunii, esteticii și accesibilității clădirii, aliniind-o permanent cu interesul public, nu cu interesele speculative pe termen scurt ale unui proprietar privat.

✓ Oportunitatea conjuncturală: contextul tranzacțional și disponibilitatea activului, în condițiile în care decizia de a iniția acest demers este susținută de un context de piață excepțional de favorabil. Proprietarul actual, S.C. WIN MAGAZIN S.A., este subsidiara grupului italian Immobiliare Grande Distribuzione (IGD) SIIQ S.p.A., un jucător major pe piața imobiliară europeană. Conform rapoartelor financiare și strategiei de afaceri a grupului, IGD se află într-un

proces deliberat și planificat de ieșire de pe piața din România. Această strategie, inclusă în planul de afaceri 2022-2024, vizează vânzarea activelor considerate "non-core" pentru a reduce datoriile financiare ale grupului și a se concentra pe portofoliul de bază din Italia. Vânzările anterioare ale centrelor comerciale din Cluj-Napoca și Vaslui confirmă în mod clar această direcție strategică. Această conjunctură creează o fereastră de oportunitate unică și, foarte probabil, irepetabilă pentru Municipiul Turda. Administrația publică locală are șansa de a negocia direct cu un vânzător motivat să finalizeze tranzacția, evitând competiția cu alți investitori privați care ar putea duce la o escaladare a prețului sau, mai grav, la achiziția clădirii de către o entitate cu planuri de dezvoltare neconforme cu viziunea strategică a orașului.

✓ Achiziția clădirii nu este un scop în sine, ci un mijloc pentru a debloca un potențial imens de dezvoltare. Suprafața utilă generoasă de peste 4.000 mp și localizarea centrală excepțională permit o multitudine de scenarii de reconversie, fiecare capabil să genereze valoare publică semnificativă:

Propun: adoptarea *Proiectului de hotărâre nr. privind aprobarea exercitării dreptului de preemțiune pentru cumpărarea imobilului situat administrativ în mun. Turda str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud Cluj, înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI.*

În conformitate cu prevederile art. 136 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, inițiez proiectul de hotărâre mai sus menționat, pe care îl înaintez spre analiză, comisiilor de specialitate

✓ nr. 1, pentru buget – finanțe, prognoze economice,

✓ nr. 2, pentru administrație publică locală, servicii publice, regii, piețe, comerț, agricultură, asocieri, relații cu publicul, juridic, ordine publică și apărare,

✓ nr. 3, pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului și investiții,

din cadrul Consiliului Local al municipiului Turda, după care, spre dezbaterea și aprobarea acestuia.

**INIȚIATOR,
PRIMARUL UAT MUNICIPIUL TURDA, JUDEȚUL CLUJ
CRISTIAN-OCTAVIAN MATEI**



ARHITECT ȘEF
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE PATRIMONIU (SEAP)
DIRECȚIA ECONOMICĂ
SERVICIUL ADMINISTRAȚIE PUBLICE LOCALĂ (SAPL)
NR. *71709/14-11-2018*

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea exercitării dreptului de preemțiune pentru cumpărarea imobilului situat administrativ în mun. Turda str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud Cluj, înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 8 lit. b din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, subsemnații:

- Daniela-Maria BALOG-TECĂU, Arhitect Șef,
 - Dan CISMAȘ, Șef Serviciu, Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu (SEAP),
 - Liliana VONICA, Director executiv, Direcția Economică,
 - Sorina-Felicia MUNTEANU, Șef Serviciu, Serviciul Administrație Publică Locală (SAPL),
- din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Turda, județul Cluj, întocmesc prezentul raport de specialitate la proiectul de hotărâre mai sus menționat, inițiat de către Primarul municipiului Turda, județul Cluj, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, potrivit cărora *proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar*,

Având în vedere:

- ✓ pe raza municipiului Turda, județul Cluj, strada 1 Decembrie 1918, nr. 34-36, cod poștal 401166, se află proprietatea imobiliară compusă din teren intravilan, cu suprafața de 2.387 mp, cu destinația curți-construcții și construcții de tipul administrativ-cultural, cu destinație magazine, cu suprafața utilă de 4064,1 mp înscris în Cartea Funciară nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935, proprietatea WIN MAGAZIN S.A., persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul București, Sectorul 3, Bulevardul Decebal, nr. 25-29, Clădirea Olympia Tower, etaj 9, având număr de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București nr. J40/16328/2007, identificator unic la nivel european EUID ROONRC J40/16328/2007, având cod unic de înregistrare 22338275, cod unic de înregistrare fiscală RO22338275, reprezentată legal de către administrator Gianluca Martora,
- ✓ imobilul menționat face parte din zona protejată denumită "Ansamblu urban Municipiul Turda sec. XVIII-XIX", cod -CJ-II-s-B-07797, astfel cum a aprobat autoritatea deliberată a UAT Municipiul Turda, județul Cluj, prin *Hotărârea nr. 229 din 30.09.2014 privind modificarea art.1 al*

H.C.L.M.T. nr. 12 din 31.01.2013. referitoare la aprobarea noilor zone de protecție arheologică și ale patrimoniului construit din municipiului Turda rezultate în urma proiectului „Patrimoniul arheologic și monumental turdean între protecție și dezvoltarea urbanistică actuală. O coabitare necesară și posibilă” finanțat de Administrația Fondului Cultural Național – Aprilie/August 2012 ca parte integrantă a Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Turda aprobat prin H.C.L.M.T. nr.160/16.12.1999. completat cu H.C.L.M.T. nr.172/29.10.2010, prin care s-au aprobat noile zone de protecție arheologică și ale patrimoniului construit în municipiul Turda,

✓ *Adeverința nr. 4956/11.02.2025*, emisă de către Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, județul Cluj, cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune la înstrăinarea imobilului situat din punct de vedere administrativ în jud. Cluj, mun. Turda, strada 1 Decembrie 1918 nr. 34-36,

✓ *Încheierea Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară Turda cu nr. 17617 din data de 24.04.2025* prin care a fost admisă notarea dreptului de preemțiune asupra imobilului situat din punct de vedere administrativ în jud. Cluj, mun. Turda, strada 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, înscris în Cartea Funciară nr. 51935, nr cadastral 51935, în conformitate cu dispozițiile art. 4 alin. (4) din *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*,

✓ *Adresa nr. 568/17.10.2025*, emisă de către proprietarul imobilului, Win Magazin S.A., înregistrată în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 38214/20.10.2025, prin care se solicită UAT Municipiul Turda, județul Cluj, să comunice dacă înțelege să își exercite *dreptul de preemțiune cu privire la imobil*, pentru un preț net de achiziție de 550.000 EURO (cinci sute cincizeci de mii de euro) plus TVA conform legii aplicabile, dacă se păstrează destinația comercială a imobilului,

▪ Prin corespondența anterioară purtată între părți s-a solicitat proprietarului imobilului punerea la dispoziție a unei expertize tehnice pentru evaluarea riscului seismic al clădirii, întocmită de expert tehnic atestat MLPAT, conform prevederilor legale în vigoare, însă până la momentul redactării prezentului înscris, aceasta nu ne-a fost pusă la dispoziție, punându-ni-se la dispoziție o serie de documente (Studii geotehnice, Memoriu tehnic, Expertiza de siguranță și stabilitate întocmită în anul 2005 de către dl. expert tehnic atestat MLPAT ing. Vasile Liviu POP, ce a avut la bază prevederile Normativului P100-92 etc),

▪ Având în vedere evoluția nivelului de cunoaștere, P100-92, care a suferit modificări și completări în anul 2006, în anul 2013, iar în anul 2019 a fost publicat P100-3/2019, evaluarea clădirii din punct de vedere al răspunsului la acțiunea seismică și încadrarea acesteia într-o clasă de risc seismic trebuie să aibă în vedere răspunsul structurii la solicitarea produsă de grupările fundamentale actualizate, conform opiniei emise de către domnul Bășică G. Alexandru - expert tehnic judiciar / evaluator autorizat, autorizație nr. 12953 – seria 4830, înregistrată în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 41687/13.11.2025.

- Derularea unor activități comerciale se face cu respectarea tuturor prevederilor legale, inclusiv a celor privind evaluarea riscului seismic al clădirii, motiv pentru care finalizarea unei tranzacții nu va putea fi realizată până la momentul punerii la dispoziție de către Win Magazin S.A. a unei expertize realizate de un expert tehnic atestat MLPAT conform normativelor în vigoare,

- Comisia desemnată pentru stabilirea prețului de achiziție va avea în vedere inclusiv aspectele stabilite prin expertiza privind evaluarea riscului seismic al clădirii, întocmită conform normativelor în vigoare.

✓ *Adresa nr. 1094/08.10.2025*, emisă de către Ministerul Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Cluj, prin care a fost informat Win Magazin S.A. că *nu manifestă nici un fel de interes, construcția fiind nouă și fără valori arhitecturale sau memoriale evidente, înțelegând prin urmare să nu își exercite nici un fel de drept de preempțiune legal pe care l-ar putea avea față de clădirea ..., înregistrată în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 36691/08.10.2025,*

✓ *Raportul nr. 7901/2025*, realizat de către domnii VÎȚĂ Gheorghe (expert tehnic judiciar – *evaluarea proprietății imobiliare*) și BĂȘICĂ Alexandru (expert tehnic judiciar – *construcții civile, industriale și agricole, evaluarea proprietății imobiliare*) din cadrul S.C. TEHNOCONCEPTEXPERT S.R.L., *privind achiziția imobilului "spațiu centru comercial", situat în str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, loc. Turda, jud. Cluj, cu nr. cad. 51935 (teren cu clădirile de pe acesta), de către UAT TURDA (exercitarea dreptului de preempțiune) prin care se analizează oportunitatea economico-financiară a achiziției imobilului situat în Municipiul Turda, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34–36, județul Cluj, având număr cadastral 51935-C1-C8, întocmit de către domnul expert Bășică Alexandru, înregistrat în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 40882/ 10.11.2025, ale cărui obiective au fost următoarele:*

- Analiza valorii de piață a imobilului situat în Turda, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34–36, corelată cu condițiile din oferta de vânzare nr. 568/17.10.2025, transmisă de S.C. WIN MAGAZIN S.A., cu sediul social în București, bd. Decebal nr. 25–29, Clădirea Olympia Tower, et. 9, sector 3;

- Analiza cost-beneficiu, care include evaluarea costurilor de achiziție, inclusiv a cheltuielilor ulterioare achiziției, precum și a beneficiilor economice și funcționale rezultate din dobândirea imobilului.

Tinând cont de:

✓ **necesitatea exercitării dreptului de preempțiune**, care este dictată de trei imperative majore:

- un **imperativ strategic**, de aliniere cu viziunea de dezvoltare a municipiului. Strategia de Dezvoltare Locală definește Turda ca un Pol de Dezvoltare, un Oraș Istoric și un reper turistic național. Preluarea în proprietate publică a celei mai importante clădiri din centrul istoric este un pas esențial în materializarea acestei viziuni, permițând crearea unui pol de atracție care să completeze oferta Salinei și să revitalizeze inima orașului.

▪ **un imperativ urbanistic și de protejare a patrimoniului.** Imobilul este piesa centrală a Ansamblului Monument Istoric "Ansamblu urban Municipiul Turda sec. XVIII-XIX". În contextul investiției publice masive în revitalizarea spațiului pietonal adiacent, controlul public asupra acestei clădiri devine o necesitate pentru a garanta coerența dezvoltării și pentru a proteja investiția deja realizată. Lăsarea acestui activ-cheie la discreția unor interese private speculative ar reprezenta un risc inacceptabil pentru viitorul centrului nostru istoric.

▪ **un imperativ de bună guvernare.** Clădirea oferă un potențial excepțional pentru a găzdui funcțiuni de interes public major, fie că vorbim despre un hub cultural și educațional, un centru de inovare și antreprenoriat care să stimuleze economia locală, sau un centru administrativ modern care să eficientizeze serviciile oferite cetățenilor.

✓ oportunitatea exercitării dreptului de preemțiune, realizarea acestei achiziții este unică și conjuncturală, în condițiile în care proprietarul actual, parte a unui grup internațional, se află într-un proces strategic de ieșire de pe piața din România, situație ce oferă o fereastră de oportunitate pentru a realiza achiziția în condiții favorabile și pentru a securiza acest activ esențial pentru comunitate, înainte ca acesta să intre pe piața speculativă, exercitarea dreptului de preemțiune, conferit de *Legea nr. 422/2001*, nu este doar un drept, ci o responsabilitate pe care o avem față de patrimoniul și viitorul orașului Turda,

Văzând:

✓ *Proiectul de hotărâre nr. privind aprobarea exercitării dreptului de preemțiune pentru cumpărarea imobilului situat administrativ în mun. Turda str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud Cluj, înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI,*

✓ *Referatul de aprobare – expunerea de motive nr., întocmit(ă) de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian MATEI, prin care se propune aprobarea exercitării dreptului de preemțiune pentru cumpărarea imobilului situat administrativ în mun. Turda str. Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud Cluj, înscris în Cartea Funciara nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935,*

Luând în considerare prevederile:

✓ art. 129 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019¹,

✓ art. 129 alin. 2 lit. c din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*²,

✓ art. 129 alin 14 din *OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ*³,

¹ *Consiliul local are inițiativă și hotărâște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.*

² *Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: ... c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;*

✓ art.139 alin 3 lit. g din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, coroborat cu cele ale art. 5 lit. cc din același act normativ⁴,

Având în vedere dispozițiile:

✓ art. 4 alin (4) din *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*, republicată (r1) în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 938 din 20 noiembrie 2006⁵,

✓ *Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor art. 4 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia în cazul vânzării de monumente istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat, din 02.12.2019*, parte integrantă din *Ordinul nr. 3143/2019*, emis de către Ministerul Culturii, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 1001 din 12 decembrie 2019.

Apreciem că sunt îndeplinite condițiile legale pentru supunerea spre dezbateră a proiectului de hotărâre mai sus menționat, competența adoptării aparținând autorității deliberative, respectiv Consiliului Local al Municipiului Turda, în temeiul prevederilor *O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ*.

**Arhitect Șef,
Daniela-Maria BALOG-TECĂU**

**Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu (SEAP),
Șef Serviciu, Dan CISMAȘ**

**Direcția Economică,
Director Executiv, Liliana VONICA**

**Serviciul Administrație Publică Locală (SAPL)
Șef Serviciu, Sorina-Felicia MUNTEANU**

³ Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.

⁴ În înțelesul prezentului cod, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații: ... cc) majoritatea absolută - primul număr natural strict mai mare decât jumătate din totalul membrilor în funcție ai organului colegial;

⁵ Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.

ARHITECT ȘEF
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE PATRIMONIU (SEAP)
DIRECȚIA ECONOMICĂ
SERVICIUL ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ (SAPL)
NR. *h/1708/1h.11.2015*

APROBAT,
PRIMAR UAT MUNICIPIUL TURDA, JUDEȚUL CLUJ
CRISTIAN-OCTAVIAN MATEI

Subsemnații:

-Daniela-Maria BALOG-TECĂU, Arhitect Șef,
-Dan CISMAȘ, Șef Serviciu, Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu (SEAP),
-Liliana VONICA, Director executiv, Direcția Economică,
-Sorina-Felicia MUNTEANU, Șef Serviciu, Serviciul Administrație Publică Locală (SAPL),
din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, județul Cluj, domnul
Cristian-Octavian MATEI,

Având în vedere că:

✓ pe raza municipiului Turda, județul Cluj, strada 1 Decembrie 1918, nr. 34-36, cod poștal 401166, se află proprietatea imobiliară compusă din teren intravilan, cu suprafața de 2.387 mp, cu destinația curți-construcții de tipul administrativ-culturală, cu destinație magazine, cu suprafața utilă de 4064,1 mp înscris în Cartea Funciară nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935, proprietatea WIN MAGAZIN S.A. (subsidiară a IGD SIIQ S.p.A.), persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul București, Sectorul 3, Bulevardul Decebal, nr. 25-29, Clădirea Olympia Tower, etaj 9, având număr de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București nr. J40/16328/2007, identificator unic la nivel european EUID ROONRC J40/16328/2007, având cod unic de înregistrare 22338275, cod unic de înregistrare fiscală RO22338275, reprezentată legal de către administrator Gianluca Martora,

✓ imobilul menționat face parte din zona protejată denumită "Ansamblu urban Municipiul Turda sec. XVIII-XIX", cod -CJ-II-s-B-07797, astfel cum a aprobat autoritatea deliberată a UAT Municipiul Turda, județul Cluj, prin *Hotărârea nr. 229 din 30.09.2014 privind modificarea art.1 al H.C.L.M.T. nr. 12 din 31.01.2013. referitoare la aprobarea noilor zone de protecție arheologică și ale patrimoniului construit din municipiului Turda rezultate în urma proiectului*

„Patrimoniul arheologic și monumental turdean între protecție și dezvoltarea urbanistică actuală. O coabitare necesară și posibilă” finanțat de Administrația Fondului Cultural Național – Aprilie/August 2012 ca parte integrantă a Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Turda aprobat prin H.C.L.M.T. nr.160/16.12.1999. completat cu H.C.L.M.T. nr.172/29.10.2010, prin care s-au aprobat noile zone de protecție arheologică și ale patrimoniului construit în municipiul Turda,

✓ Adeverința nr. 4956/11.02.2025, emisă de către Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, județul Cluj,

✓ Încheierea Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară Turda cu nr. 17617 din data de 24.04.2025 prin care a fost admisă notarea dreptului de preemțiune asupra imobilului situat din punct de vedere administrativ în jud. Cluj, mun. Turda, strada 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, înscris în Cartea Funciară nr. 51935, nr cadastral 51935, în conformitate cu dispozițiile art. 4 alin. (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice,

✓ conform datelor de carte funciară, descrierea completă a imobilului este următoarea: teren de construcție în suprafață de 2.387 m² + construcții în suprafață utilă de 4.064,10 m², după cum urmează:

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51935-C1	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	MAGAZIN WINMARKT BIG P+2 ETAJE: compus din: Parter: casa scării escalatoare,casa scării ,hol circulație Corp A,15 spații comerciale,grup sanitar femei grup sanitar handicapați și grup sanitar bărbați,coridor cale de evacuare,oficiu, casa scării secundare,acces marfă,T.E. de etaj,T.E.G. hol circulație corp B,sală alimentație publică,hol acces marfă,vitrine servire,grup sanitar personal,încălzire preparate,cameră pompe incendiu , dispecerat,grup sanitar ,centrală termică,Su = 1.169,7 mp.Etaj I: Casa scării escalatoare ,casa scării,hol circulații Corp A,16 spații comerciale, grup sanitar femei , sas grupuri sanitare,grup sanitar bărbați,casa scării secundare,hol-lift -acces marfă,depozitare ,T.E.etaj,spațiu birouri,sas grupuri sanitare ,grup sanitar femei ,grup sanitar handicapați-cale de evacuare ,grup sanitar bărbați,hol cale de evacuare ,ofici birouri,terasă balcon descoperit ,Su=1447,2 mp.ETAJ II:Casa scării escalatoare casa scării,hol circulații corp A, 16 spații comerciale, grup sanitar femei ,sas, grupuri sanitare ,grup sanitar bărbați,casa scării secundare,hol-lift -acces marfă,depozitare,T.E.etaj,oficiu.
A1.2	51935-C2	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C4 trotuar cu Sc=48 mp
A1.3	51935-C3	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C5 -rampă scări construcțiile din beton cu Sc=42 mp
A1.4	51935-C4	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C6:platformă betonată+alei acces.constr.din beton, compusă din platformă betonată și jumătate din lățimea aleii de acces ce delimitează spre sud amplasamentul , Magazia Big de SC Romtelecom SA Turda
A1.5	51935-C5	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C7 trotuar +scări cu Sc= 171 mp.
A1.6	51935-C6	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C8-trotuar acces cu Sc=38 mp
A1.7	51935-C7	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C9 -terasă betonată Sc=110 mp
A1.8	51935-C8	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda	C10-trotuar cu Sc=38 mp

Criteria de Identificare	Detalii Specifice
Denumire uzuală	Complex Comercial "Winmarkt" / "BIG"
Adresă administrativă	Piața 1 Decembrie 1918, nr. 34-36, Municipiul Turda, Jud. Cluj
Număr Cadastral	51935
Număr Carte Funciară	51935 Turda
Suprafață Teren	2.387 mp
Suprafață Utilă Construcție	4.064,1 mp
Proprietar Actual	S.C. WIN MAGAZIN S.A. (subsidiară a IGD SIIQ S.p.A.)
Statut Juridic de Protecție	Parte a ansamblului monument istoric "Ansamblu urban Municipiul Turda sec. XVIII-XIX", cod LMI CJ-II-s-B-07797

✓ Adresa nr. 568/17.10.2025, emisă de către proprietarul imobilului, Win Magazin S.A., înregistrată în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 38214/20.10.2025, prin care se solicită UAT Municipiul Turda, județul Cluj, să comunice dacă înțelege să își exercite dreptul de preemțiune cu privire la imobil, pentru un preț net de achiziție de 550.000 EURO (cinci sute cincizeci de mii de euro) plus TVA conform legii aplicabile, dacă se păstrează destinația comercială a imobilului,

- Prin corespondența anterioară purtată între părți s-a solicitat proprietarului imobilului punerea la dispoziție a unei expertize tehnice pentru evaluarea riscului seismic al clădirii, întocmită de expert tehnic atestat MLPAT, conform prevederilor legale în vigoare, însă până la momentul redactării prezentului înscris, aceasta nu ne-a fost pusă la dispoziție, punându-ni-se la dispoziție o serie de documente (Studii geotehnice, Memoriu tehnic, Expertiza de siguranță și stabilitate întocmită în anul 2005 de către dl. expert tehnic atestat MLPAT ing. Vasile Liviu POP, ce a avut la bază prevederile Normativului P100-92 etc),
- Având în vedere evoluția nivelului de cunoaștere, P100-92, care a suferit modificări și completări în anul 2006, în anul 2013, iar în anul 2019 a fost publicat P100-3/2019, evaluarea clădirii din punct de vedere al răspunsului la acțiunea seismică și încadrarea acesteia într-o clasă de risc seismic trebuie să aibă în vedere răspunsul structurii la solicitarea produsă de grupările fundamentale actualizate, conform opiniei emise de către domnul Bășică G. Alexandru - expert tehnic judiciar / evaluator autorizat, autorizație nr. 12953 – seria 4830, înregistrată în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 41687/13.11.2025.

▪ Derularea unor activități comerciale se face cu respectarea tuturor prevederilor legale, inclusiv a celor privind evaluarea riscului seismic al clădirii, motiv pentru care finalizarea unei tranzacții nu va putea fi realizată până la momentul punerii la dispoziție de către Win Magazin S.A. a unei expertize realizate de un expert tehnic atestat MLPAT conform normativelor în vigoare,

▪ Comisia desemnată pentru stabilirea prețului de achiziție va avea în vedere inclusiv aspectele stabilite prin expertiza privind evaluarea riscului seismic al clădirii, întocmită conform normativelor în vigoare.

✓ Adresa nr. 1094/08.10.2025, emisă de către Ministerul Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Cluj, prin care a fost informat Win Magazin S.A. că *nu manifestă nici un fel de interes, construcția fiind nouă și fără valori arhitecturale sau memoriale evidente, înțelegând prin urmare să nu își exercite nici un fel de drept de preempțiune legal pe care l-ar putea avea față de clădirea ...*, înregistrată în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 36691/08.10.2025,

✓ Raportul nr. 7901/2025, realizat de către domnii VÎȚĂ Gheorghe (expert tehnic judiciar – evaluarea proprietății imobiliare) și BĂȘICĂ Alexandru (expert tehnic judiciar – construcții civile, industriale și agricole, evaluarea proprietății imobiliare) din cadrul S.C. TEHNOCONCEPTEXPERT S.R.L., privind achiziția imobilului "spațiu centru comercial", situat în str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, loc. Turda, jud. Cluj, cu nr. cad. 51935 (teren cu clădirile de pe acesta), de către UAT TURDA (exercitarea dreptului de preempțiune) prin care se analizează oportunitatea economico-financiară a achiziției imobilului situat în Municipiul Turda, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, județul Cluj, având număr cadastral 51935-C1-C8, întocmit de către domnul expert Bășică Alexandru, înregistrat în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 40882/ 10.11.2025, ale cărui obiective au fost următoarele:

- Analiza valorii de piață a imobilului situat în Turda, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, corelată cu condițiile din oferta de vânzare nr. 568/17.10.2025, transmisă de S.C. WIN MAGAZIN S.A., cu sediul social în București, bd. Decebal nr. 25-29, Clădirea Olympia Tower, et. 9, sector 3;
- Analiza cost-beneficiu, care include evaluarea costurilor de achiziție, inclusiv a cheltuielilor ulterioare achiziției, precum și a beneficiilor economice și funcționale rezultate din dobândirea imobilului.

Redactăm prezentul

REFERAT

Prin care vă solicităm să analizați necesitatea și oportunitatea inițierii unui act administrativ privind exercitarea dreptului de preemțiune al UAT Municipiul Turda, județul Cluj, cu privire la cumpărarea imobilului situat administrativ pe raza municipiului Turda, județul Cluj, strada 1 Decembrie 1918, nr. 34-36, cod postal 401166, se află proprietatea imobiliară compusă din teren intravilan, cu suprafața de 2.387 mp, cu destinația curți-construcții de tipul administrativ-culturală, cu destinație magazine, cu suprafața utilă de 4064,1 mp înscris în Cartea Funciară nr. 51935 Turda, nr. cadastral 51935, proprietatea WIN MAGAZIN S.A. (subsidiară a IGD SIIO S.p.A.), luând în considerare argumentele mai jos expuse:

(1) REFERITOR LA NECESITATEA EXERCITĂRII DREPTULUI DE PREEMTIUNE, aceasta este dictată de cel puțin trei imperative majore:

- **un imperativ strategic**, de aliniere cu viziunea de dezvoltare a municipiului. Strategia de Dezvoltare Locală definește Turda ca un Pol de Dezvoltare, un Oraș Istoric și un reper turistic național. Preluarea în proprietate publică a celei mai importante clădiri din centrul istoric este un pas esențial în materializarea acestei viziuni, permițând crearea unui pol de atracție care să completeze oferta Salinei și să revitalizeze inima orașului.
- **un imperativ urbanistic și de protejare a patrimoniului**. Imobilul este piesa centrală a Ansamblului Monument Istoric "Ansamblu urban Municipiul Turda sec. XVIII-XIX". În contextul investiției publice masive în revitalizarea spațiului pietonal adiacent, controlul public asupra acestei clădiri devine o necesitate pentru a garanta coerența dezvoltării și pentru a proteja investiția deja realizată. Lăsarea acestui activ-cheie la discreția unor interese private speculative ar reprezenta un risc inacceptabil pentru viitorul centrului nostru istoric.
- **un imperativ de bună guvernare**. Clădirea oferă un potențial excepțional pentru a găzdui funcțiuni de interes public major, fie că vorbim despre un hub cultural și educațional, un centru de inovare și antreprenariat care să stimuleze economia locală, sau un centru administrativ modern care să eficientizeze serviciile oferite cetățenilor.

(2) PRIVITOR LA OPORTUNITATEA EXERCITĂRII DREPTULUI DE PREEMTIUNE, realizarea acestei achiziții este unică și conjuncturală. Proprietarul actual, parte a unui grup internațional, se află într-un proces strategic de ieșire de pe piața din România. Această situație oferă o fereastră de oportunitate pentru a negocia în condiții favorabile și pentru

a securiza acest activ esențial pentru comunitate, înainte ca acesta să intre pe piața speculativă, astfel că, exercitarea dreptului de preemțiune, conferit de *Legea nr. 422/2001*, nu este doar un drept, ci o responsabilitate pe care o avem față de patrimoniul și viitorul orașului Turda.

2.1. Achiziționarea și reconversia imobilului din Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36 nu reprezintă o acțiune izolată. ci se aliniază perfect cu direcțiile definite în documentele programatice ale municipității. în special **Strategia de Dezvoltare Locală a Municipiului Turda. Acest demers acționează ca un proiect-far (*flagship project*), capabil să catalizeze și să materializeze simultan multiple obiective strategice.**

2.1.1. În primul rând, proiectul contribuie direct la consolidarea statutului de **Pol de Dezvoltare** și de membru activ în rețeaua de **Orașe Istorice ale României**. Preluarea în proprietate publică și revitalizarea celei mai proeminente clădiri din piața centrală este o declarație de intenție și o acțiune concretă care întărește acest profil. Preluarea controlului asupra unui activ-cheie de patrimoniu permite dezvoltarea unui hub cultural/turistic/administrativ care completează oferta Salinei și ancorează Turda pe harta orașelor istorice revitalizate.

2.1.2. În al doilea rând, demersul se înscrie în viziunea de a transforma Turda într-un "**reper turistic de interes național**". În timp ce Salina Turda reprezintă principalul motor turistic, dezvoltarea unui pol cultural și de servicii de înaltă calitate în centrul istoric este esențială pentru a crește durata de ședere a turiștilor și pentru a diversifica oferta. Clădirea Winmarkt, prin poziția sa, poate deveni inima acestei noi oferte complementare. Achiziția este cea mai directă formă de valorificare, permițând o reconversie funcțională, redat circuitului public într-o formă modernă și relevantă.

2.1.3. În al treilea rând, achiziția este piesa centrală a politicii de **regenerare urbană**, un obiectiv explicit menționat în strategie. În loc de a finanța multiple proiecte mici, cu impact dispersat, municipalitatea are oportunitatea de a concentra resurse într-o singură intervenție cu impact exponențial. Aceasta nu doar că va reabilita o clădire, ci va redefini funcțional și estetic întregul centru civic, devenind un simbol fizic al viziunii de dezvoltare și un catalizator pentru investiții private ulterioare în zona adiacentă. Proiectul este o intervenție de regenerare urbană la scară largă. Proprietatea publică garantează implementarea coerentă a viitoarelor reglementări urbanistice pentru centrul istoric.

2.2. Clădirea vizată nu este un element arhitectural oarecare. ci este piesa dominantă a frontului estic al pietei centrale. definind caracterul și scara întregului spațiu public din inima "Ansamblului urban Municipiul Turda sec. XVIII-XIX". astfel că orice intervenție asupra acestei clădiri are un impact direct și imediat asupra percepției întregului centru istoric.

În acest context, lăsarea unui activ de o asemenea importanță într-o proprietate privată cu un viitor incert reprezintă un risc strategic major. Acest risc este amplificat de investiția publică

semnificativă, în valoare de peste 15 milioane de lei, deja angajată de municipalitate prin proiectul de "**Revitalizare a spațiului pietonal din centrul istoric**".

O eventuală degradare a imobilului, o reconversie inadecvată (de exemplu, către funcțiuni de joasă calitate, precum săli de jocuri de noroc) sau o lipsă de investiții pe termen lung din partea unui viitor proprietar privat ar anula în mare parte beneficiile estetice și funcționale ale investiției publice în infrastructura pietonală adiacentă.

Prin urmare, achiziția imobilului trebuie privită ca o decizie de management al riscului urbanistic și o formă de asigurare a investiției publice deja realizate.

Trecerea în proprietate publică este singura modalitate prin care municipalitatea poate garanta o dezvoltare coerentă și de înaltă calitate a întregului centru istoric.

Acest demers permite autorității locale să treacă de la un rol pasiv, de reglementator prin Planul Urbanistic General (PUG) și Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), la un rol activ, de dezvoltator și custode al patrimoniului.

Proprietatea publică asigură controlul pe termen lung asupra funcțiunii, esteticii și accesibilității clădirii, aliniind-o permanent cu interesul public, nu cu interesele speculative pe termen scurt ale unui proprietar privat.

2.3. Oportunitatea conjuncturală: contextul tranzacțional și disponibilitatea activului, în condițiile în care decizia de a iniția acest demers este susținută de un context de piață excepțional de favorabil. Proprietarul actual, S.C. WIN MAGAZIN S.A., este subsidiara grupului italian Immobiliare Grande Distribuzione (IGD) SIIQ S.p.A., un jucător major pe piața imobiliară europeană. Conform rapoartelor financiare și strategiei de afaceri a grupului, IGD se află într-un proces deliberat și planificat de ieșire de pe piața din România. Această strategie, inclusă în planul de afaceri 2022-2024, vizează vânzarea activelor considerate "non-core" pentru a reduce datoriile financiare ale grupului și a se concentra pe portofoliul de bază din Italia. Vânzările anterioare ale centrelor comerciale din Cluj-Napoca și Vaslui confirmă în mod clar această direcție strategică. Această conjunctură creează o fereastră de oportunitate unică și, foarte probabil, irepetabilă pentru Municipiul Turda. Administrația publică locală are șansa de a negocia direct cu un vânzător motivat să finalizeze tranzacția, evitând competiția cu alți investitori privați care ar putea duce la o escaladare a prețului sau, mai grav, la achiziția clădirii de către o entitate cu planuri de dezvoltare neconforme cu viziunea strategică a orașului.

2.4. Achiziția clădirii nu este un scop în sine, ci un mijloc pentru a debloca un potențial imens de dezvoltare. Suprafața utilă generoasă de peste 4.000 mp și localizarea centrală excepțională permit o multitudine de scenarii de reconversie, fiecare capabil să genereze valoare publică semnificativă, putându-se proceda la punerea în practică a unor scenarii combinate.

2.4.1. Scenariul 1 - Hub Cultural și Educațional "Forum Turda"

Acest scenariu propune transformarea clădirii într-un centru cultural vibrant și multifuncțional, un punct de referință pentru viața comunitară. Inspirat de exemple de succes de reconversie a unor clădiri emblematice ¹⁵, "Forum Turda" ar putea găzdui:

- O mediatecă modernă, care să depășească conceptul clasic de bibliotecă, oferind acces la resurse digitale, spații de studiu și zone de lectură interactive.
 - O filială a Muzeului de Istorie, dedicată expozițiilor temporare și istoriei moderne și contemporane a orașului, eliberând spațiu în sediul principal.
 - Spații expoziționale versatile pentru artiști locali și naționali.
 - Săli de conferințe și ateliere pentru evenimente educaționale, workshop-uri și dezbateri publice.
 - Un centru pentru tineret, oferind un spațiu sigur și creativ pentru activități extrașcolare.
- Impact: Creșterea exponențială a ofertei culturale a orașului, atragerea turismului cultural, revitalizarea vieții comunitare și crearea unui pol de educație non-formală.

2.4.2. *Scenariul 2 - Centru de Inovare și Antreprenoriat "SalinaTech Hub"*. Acest scenariu se aliniază direct cu Strategia de Transformare Digitală a Municipiului Turda 2024-2034 și vizează crearea unui motor pentru economia locală bazată pe cunoaștere. "SalinaTech Hub" ar funcționa ca un ecosistem pentru inovare, incluzând:

- Spații de co-working moderne pentru freelanceri și nomazi digitali.
- Birouri flexibile pentru startup-uri și companii din sectorul IT&C.
- Laboratoare de formare digitală (coding, design, marketing digital) pentru reconversie profesională și dezvoltarea competențelor tinerilor.
- Un centru de competențe dezvoltat în parteneriat cu universități și clustere de specialitate, precum Cluj IT 18, pentru a facilita transferul tehnologic. Impact: Stimularea antreprenoriatului local, crearea de locuri de muncă înalt calificate, reținerea talentelor în oraș, atragerea de investiții în tehnologie și consolidarea profilului inovator al municipiului.

2.4.3. *Scenariul 3 - Centru Administrativ Integrat și Servicii pentru Cetățeni*. Acest scenariu pragmatic vizează modernizarea și eficientizarea administrației publice locale. Clădirea ar putea fi transformată într-un centru modern de servicii pentru cetățeni, consolidând într-o singură locație accesibilă multiple departamente și servicii publice care în prezent sunt dispersate în diverse clădiri din oraș.

- Concept de "ghișeu unic" pentru taxe și impozite, urbanism, asistență socială și alte servicii de interes public.
 - Spații moderne de birouri pentru angajații primăriei, îmbunătățind condițiile de muncă și eficiența operațională.
 - Sală modernă pentru ședințele Consiliului Local și alte evenimente publice.
- Impact: Îmbunătățirea radicală a experienței cetățenilor în relația cu administrația, creșterea

transparenței și eficienței serviciilor publice, reducerea costurilor operaționale pe termen lung (prin eliminarea chiriilor și optimizarea costurilor de întreținere) și eliberarea altor clădiri din patrimoniul public pentru noi funcțiuni.

ANALIZĂ COMPARATIVĂ A SCENARIILOR DE RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ

Criteriu de Analiză	Scenariul 1 (Hub Cultural)	Scenariul 2 (Tech Hub)	Scenariul 3 (Centru Administrativ)
Aliniere Strategică	Foarte ridicată (Turism, Cultură, Patrimoniu)	Foarte ridicată (Dezvoltare Economică, Inovare, Digitalizare)	Ridicată (Bună Guvernare, Eficiență Administrativă)
Impact Social/Comunitar	Foarte ridicat (coeziune socială, educație, identitate locală)	Ridicată (oportunități pentru tineri, dezvoltare de competențe)	Mediu (îmbunătățirea serviciilor pentru cetățeni)
Impact Economic	Mediu (turism, industrii creative)	Foarte ridicat (locuri de muncă, atragere investiții, taxe locale)	Mediu (optimizarea cheltuielilor publice, eliberarea de active)
Sustenabilitate Financiară	Dependentă de subvenții publice și granturi; venituri moderate din închirieri/bilete.	Potențial ridicat de auto-finanțare prin chirii și servicii; atrage investiții private.	Costuri operaționale acoperite din bugetul local; generează economii pe termen lung.
Surse Finanțare Reabilitare	Programe Regionale (Axa Cultură/Turism), PNRR, granturi norvegiene.	Programe Regionale (Axa Competitivitate/Inovare), PNRR, parteneriate public-privat.	Programe Regionale (Axa Dezvoltare Urbană), PNRR (Componenta Valul Renovării).

(3) Cu privire la prețul de achiziție vă rugăm să aveți în vedere:

- ✓ Adresa nr. 568/17.10.2025, emisă de către proprietarul imobilului, Win Magazin S.A., înregistrată în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 38214/20.10.2025,
- ✓ Raportul nr. 7901/2025, realizat de către domnii VÎȚĂ Gheorghe (expert tehnic judiciar – evaluarea proprietății imobiliare) și BĂȘICĂ Alexandru (expert tehnic judiciar – construcții civile, industriale și agricole, evaluarea proprietății imobiliare) din cadrul S.C. TEHNOCONCEPTEXPERT S.R.L., privind achiziția imobilului "spațiu centru comercial", situat în str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, loc. Turda, jud. Cluj, cu nr. cad. 51935 (teren cu clădirile de pe acesta), de către UAT TURDA (exercitarea dreptului de preempțiune) prin care se analizează oportunitatea economico-financiară a achiziției imobilului situat în Municipiul Turda, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, județul Cluj, având număr cadastral 51935-C1-C8, întocmit de către domnul expert Bășică Alexandru, înregistrat în evidențele UAT Municipiul Turda, județul Cluj, sub nr. 40882/ 10.11.2025, ale cărui obiective au fost următoarele:

- Analiza valorii de piață a imobilului situat în Turda, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34–36, corelată cu condițiile din oferta de vânzare nr. 568/17.10.2025, transmisă de S.C. WIN MAGAZIN S.A., cu sediul social în București, bd. Decebal nr. 25–29, Clădirea Olympia Tower, et. 9, sector 3;
- Analiza cost-beneficiu, care include evaluarea costurilor de achiziție, inclusiv a cheltuielilor ulterioare achiziției, precum și a beneficiilor economice și funcționale rezultate din dobândirea imobilului.

(4) În ipoteza în care apreciați a fi necesară și oportună exercitarea dreptului de preempțiune pentru achiziția imobilului mai sus menționat, în temeiul prevederilor art. 4 alin (4) din *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*, republicată (r1) în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 938 din 20 noiembrie 2006 și a *Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor art. 4 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia în cazul vânzării de monumente istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat, din 02.12.2019*, parte integrantă din *Ordinul nr. 3143/2019*, emis de către Ministerul Culturii, publicat în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 1001 din 12 decembrie 2019, adoptarea actului administrativ trebuie realizată în termen de 30 de zile lucrătoare calculate de la data comunicării neexercitării dreptului de preempțiune de către Ministerul Culturii, respectiv de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia, conform art. 8¹ din *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*, deci cel târziu până la data de 19.11.2025.

**Arhitect Șef,
Daniela-Maria BALOG-TECĂU**

**Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu (SEAP),
Șef Serviciu, Dan CISMAȘ**

**Direcția Economică,
Director Executiv, Liliana VONICA**

**Serviciul Administrație Publică Locală (SAPL)
Șef Serviciu, Sorina-Felicia MUNTEANU**

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51935 Turda



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:14916
Nr. cadastral vechi:2198

Adresa: Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51935	2.387	Teren de construcție

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51935-C1	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	MAGAZIN WINMARKT BIG P+2 ETAJE: compus din: Parter: casa scării escalatoare,casa scării ,hol circulație Corp A,15 spații comerciale,grup sanitar femei grup sanitar handicapați și grup sanitar bărbați,coridor cale de evacuare,oficiu, casa scării secundare,acces marfă,T.E. de etaj,T.E.G. hol circulație corp B,sală alimentație puublică,hol acces marfă,vitrine servire,grup sanitar personal,încălzire preparate,cameră pompe incendiu , dispecerat,grup sanitar ,centrală termică,Su = 1.169,7 mp.Etaj I: Casa scării escalatoare ,casa scăriro,hol circulații Corp A,16 spații comerciale, grup sanitar femei , sas grupuri sanitare,grup sanitar bărbați,casa scării secundare,hol-lift -acces marfă,depozitare ,T.E.etaj,spațiu birouri,sas grupuri sanitare ,grup sanitar femei ,grup sanitar handicapați-cale de evacuare ,grup sanitar bărbați,hol cale de evacuare ,ofici birouri,terasă balcon descoperit ,Su=1447,2 mp.ETAJ II:Casa scării escalatoare casa scării,hol circulații corp A, 16 spații comerciale, grup sanitar femei ,sas, grupuri anitare ,grup sanitar bărbați,casa scării secundare,hol-lift -acces marfă,depozitare,T.E.etaj,oficiu.
A1.2	51935-C2	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C4 trotuar cu Sc=48 mp
A1.3	51935-C3	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C5 -rampă scări construcțiile din beton cu Sc=42 mp
A1.4	51935-C4	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C6:platformă betonată+alei acces,constr.din beton, compusă din. platformă betonată și jumătate din lățimea aleii de acces ce delimitează spre sud amplasamentul , Magazia Big de SC Romtelecom SA Turda
A1.5	51935-C5	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C7 trotuar +scări cu Sc= 171 mp.
A1.6	51935-C6	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C8-trotuar acces cu Sc=38 mp
A1.7	51935-C7	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36	C9 -terasă betonată Sc=110 mp
A1.8	51935-C8	Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda	C10-trotuar cu Sc=38 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2629 / 12/02/2008	
Act nr. 137/2007 emis de primăria Turda (autorizația de construire și autorizațiile de luare în folosință nr. 5/2008 PRIMĂRIA TURDA);	
B1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlul anterior de dijvizare cu încheierea nr. 14219/2007, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	
1) SC WIN MAGAZIN SA	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 14916)	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 5

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14504 / 03/04/2025	
Act Administrativ nr. cererea nr. 14504, din 03/04/2025 emis de MUNICIPIUL TURDA;	
B6 se notează respingerea cererii de reexaminare a încheierii nr. 5731/06.03.2025, formulată de M,unicipiul Turda	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
17617 / 24/04/2025	
Act Normativ nr. Ordin nr. 2182, din 01/07/2005 emis de MINISTERUL CULTURII ȘI CULTELOR; Act Administrativ nr. adeverința de identitate a imobilului nr. 14721, din 24/04/2025 emis de MUNICIPIUL TURDA; Act Administrativ nr. raport nr. 15804/84 conex cu raportul nr. 18561/2012, din 11/07/2014 emis de Municipiul Turda - Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului; Act Administrativ nr. aviz nr. 408, din 15/11/2012 emis de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național; Act Administrativ nr. Lista documentelor istorice, din 01/07/2005 emis de .; Act Administrativ nr. Anexa 3 la hotărârea nr. 229, din 30/09/2014 emis de Consiliul Local al municipiului Turda; Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 12, din 31/01/2013 emis de Consiliul Local al municipiului Turda; Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 229, din 30/09/2014 emis de Consiliul Local al municipiului turda; Act Administrativ nr. Raport nr. 18562/226, din 06/12/2012 emis de Municipiul Turda Serviciul Urbanism și Amenajare a Teritoriului;	
B7 se notează dreptul de preempțiune asupra imobilului în conformitate cu dispozițiile art. 4 alin (4) din legea nr. 422/2001 privind protejarea monumetelor istorice 1) MUNICIPIUL TURDA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
C. Partea III. SARCINI .	
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

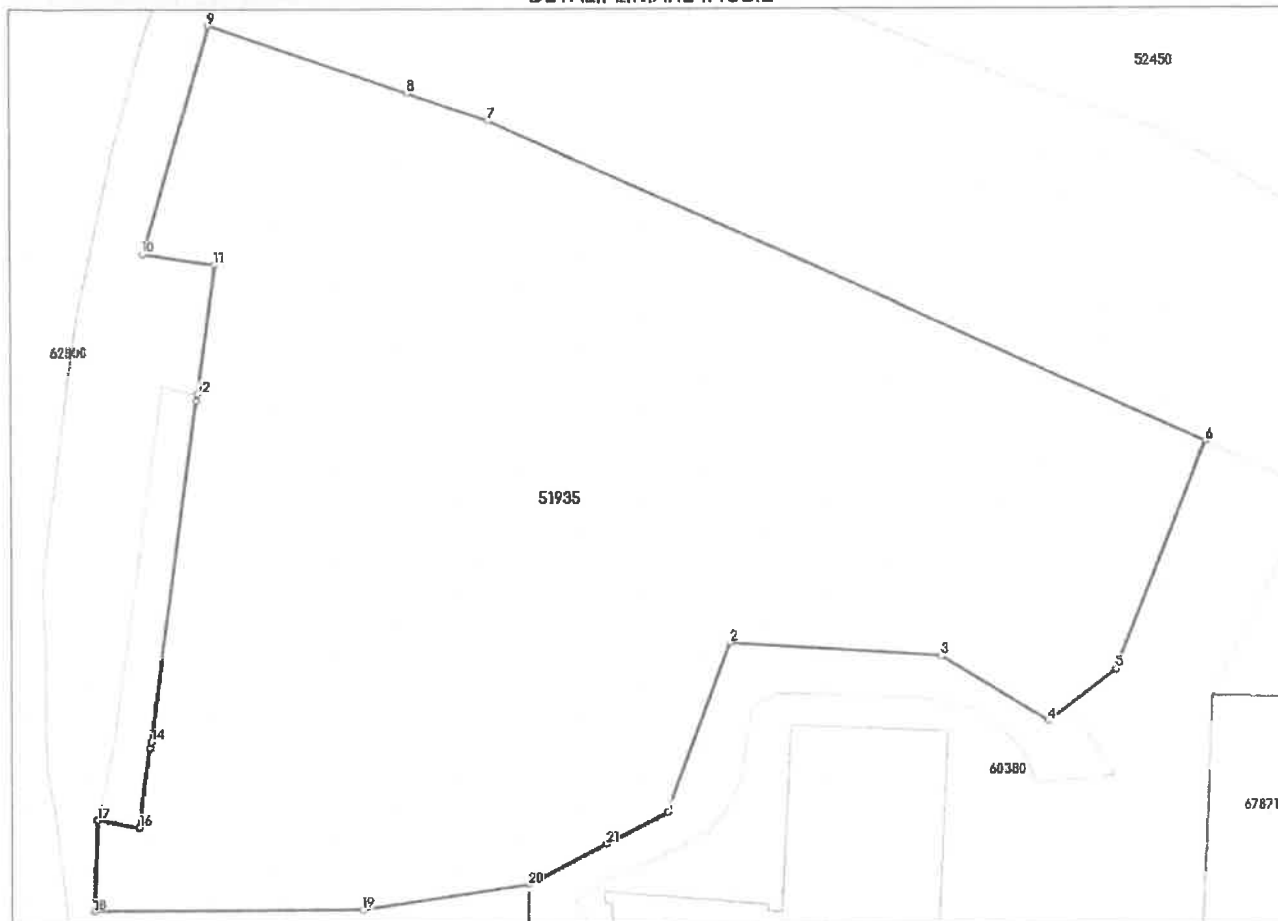
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51935	2.387	Teren de construcție

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.387	-	-	-	Teren de construcție

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
-----	-------	------------------------	--------------	-------------------	------------------------

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51935-C1	construcții administrative și social culturale	0	Cu acte	MAGAZIN WINMARKT BIG P+2 ETAJE: compus din: Parter: casa scărilor escalatoare, casa scărilor, hol circulație Corp A, 15 spații comerciale, grup sanitar femei, grup sanitar handicapați și grup sanitar bărbați, coridor cale de evacuare, oficiu, casa scărilor secundare, acces marfă, T.E. de etaj, T.E.G. hol circulație corp B, sală alimentație publică, hol acces marfă, vitrine servire, grup sanitar personal, încălzire preparate, cameră pompe incendiu, dispecerat, grup sanitar, centrală termică, Su = 1.169,7 mp. Etaj I: Casa scărilor escalatoare, casa scărilor, hol circulații Corp A, 16 spații comerciale, grup sanitar femei, sas grupuri sanitare, grup sanitar bărbați, casa scărilor secundare, hol-lift -acces marfă, depozitare, T.E. etaj, spațiu birouri, sas grupuri sanitare, grup sanitar femei, grup sanitar handicapați -cale de evacuare, grup sanitar bărbați, hol cale de evacuare, oficiu birouri, terasă balcon descoperit, Su=1447,2 mp. ETAJ II: Casa scărilor escalatoare casa scărilor, hol circulații corp A, 16 spații comerciale, grup sanitar femei, sas, grupuri sanitare, grup sanitar bărbați, casa scărilor secundare, hol-lift -acces marfă, depozitare, T.E. etaj, oficiu.
A1.2	51935-C2	construcții industriale și edilitare	0	Cu acte	C4 trotuar cu Sc=48 mp
A1.3	51935-C3	construcții industriale și edilitare	0	Cu acte	C5 -rampă scări construcțiile din beton cu Sc=42 mp
A1.4	51935-C4	construcții industriale și edilitare	0	Cu acte	C6: platformă betonată + alei acces, constr. din beton, compusă din platformă betonată și jumătate din lățimea aleii de acces ce delimitează spre sud amplasamentul, Magazia Big de SC Romtelecom SA Turda
A1.5	51935-C5	construcții industriale și edilitare	0	Cu acte	C7 trotuar + scări cu Sc= 171 mp.
A1.6	51935-C6	construcții industriale și edilitare	0	Cu acte	C8-trotuar acces cu Sc=38 mp
A1.7	51935-C7	construcții industriale și edilitare	0	Cu acte	C9 -terasă betonată Sc=110 mp
A1.8	51935-C8	construcții industriale și edilitare	0	Cu acte	C10-trotuar cu Sc=38 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.766
3	4	8.138
5	6	15.823
7	8	5.567
9	10	15.353
11	12	8.43
13	14	22.3
15	16	5.198
17	18	5.982
19	20	10.866

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	13.803
4	5	5.477
6	7	50.701
8	9	13.375
10	11	4.618
12	13	0.401
14	15	0.4
16	17	2.673
18	19	17.129
20	21	5.661

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
21	1	4.387

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/11/2025, 07:59

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>