



Nr. proiect/data: 165 / 14.11.2025
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 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, județul Cluj, întrunit în ședință publică (extra)ordinară, în data de,

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.

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 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.

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 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,

Luând în dezbatere:

✓ *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,
- ✓ 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,

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 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.*

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE:

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 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.

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 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 scârilor escalatoare,casa scârilor ,hol circulație Corp A,15 spații comerciale,grup sanitar femei grup sanitar handicapați și grup sanitar bărbați,coridor cale de evacuare,oficiu, casa scârilor 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 scârilor escalatoare ,casa scârilor,hol circulații Corp A,16 spații comerciale, grup sanitar femei ,sas grupuri sanitare,grup sanitar bărbați,casa scârilor 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 scârilor escalatoare casa scârilor,hol circulații corp A, 16 spații comerciale, grup sanitar femei ,sas, grupuri sanitare ,grup sanitar bărbați,casa scârilor 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 -râmpă 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 preemțiune)* 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

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



PRIMAR

Nr.

REFERAT DE APROBARE - EXPUNERE DE MOTIVE

la 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

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 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. *71709/14-11-2016*

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 in jud. Cluj, mun. Turda, strada 1 Decembrie 1918 nr. 34-36,*

✓ *Încheierea Oficiului de Cadastru si 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 in 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 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,

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 dezbatere 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 PUBLICE 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 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 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 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 ,ofici 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	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

Criteriu 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 SIIQ 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 antreprenoriat 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 municipalității, 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 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.

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)	Ridică (Bună Guvernare, Eficiență Administrativă)
Impact Social/Comunitar	Foarte ridicat (coeziune socială, educație, identitate locală)	Ridicat (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 autofinanțare 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

Nr. cerere	53894
Ziua	14
Luna	11
Anul	2025
Cod verificare 100197175210	



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 Nr. 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 pujblică,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 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	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlul anterior de dijvizare cu încheierea nr. 14219/2007, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
1) SC WIN MAGAZIN SA		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 14916)		

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 .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

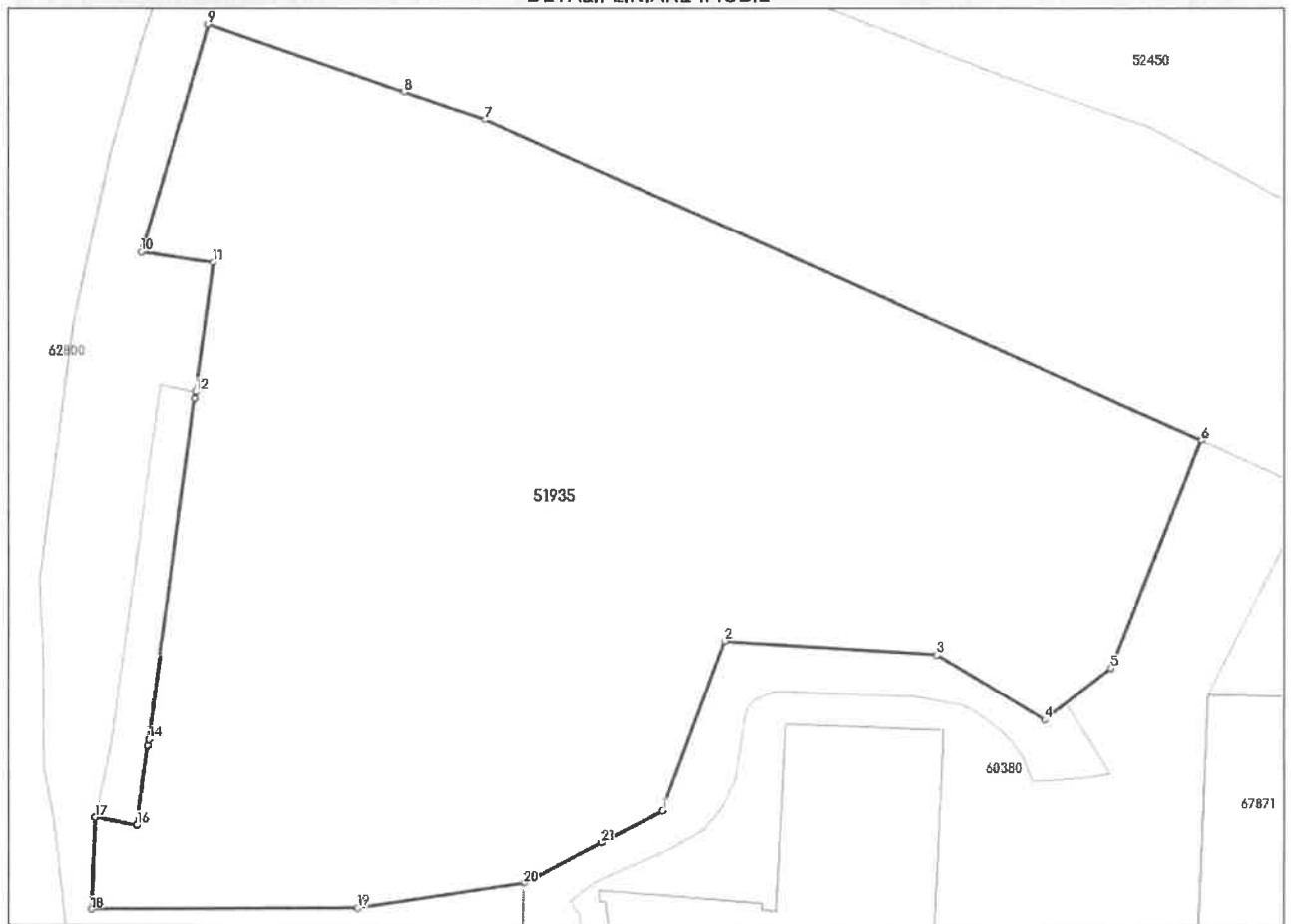
Anexa Nr. 1 La Partea I

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 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, oficiu 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	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 ANCPI 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>

ADEVERINȚĂ

Confirmăm prin prezenta conform - C.F.E. Turda nr.51935 că imobilul teren intravilan din mun.Turda, situat pe frontul P-ței 1 Decembrie 1918 la nr.34-36 cu nr. cad.el.51935 Turda(2387mp.) și construcția C1 înscrisă în C.F.E. Turda nr.51935 la poziția A1.1 cu nr.cad.el.51935-C1 – Magazin Winmarkt Big P+ 2 Etaje, construcția C2 înscrisă în C.F.E. Turda nr.51935 la poziția A1.2 cu nr.cad.el.51935-C2 Sc=48mp., C4 – trotuar, construcția C3 înscrisă în CFE Turda nr. 51935 la poziția A1.3 cu nr. cad. el. 51935-C3, Sc=42 mp, rampa scari, construcția C4 înscrisă în CFE Turda nr. 51935 la poziția A1.4 cu nr. cad. el. 51935-C4, platforma betonată, construcția C5 înscrisă în CFE Turda nr. 51935 la poziția A1.5 cu nr. cad. el. 51935-C5, C7 – trotuar + scari, Sc=171 mp, construcția C6 înscrisă în CFE Turda 51935 la poziția A1.6 cu nr. cad. el. 51935-C6, C8 trotuar acces cu Sc=38 mp, construcția C7 înscrisă în CFE Turda 51935 la poziția A1.7 cu nr. cad. el. 51935-C7, C9 terasa betonată Sc=110 mp și construcția C8 înscrisă în CFE Turda 51935 la poziția A1.8 cu nr. cad. el. 51935-C8, C10 – trotuar cu Sc=38 mp, nu sunt clasate ca monumente istorice. Fac parte din zona protejată denumită „Ansamblu urban municipiul Turda sec. 18-19” cod. CJ-II-s-B-07797, notată în listele oficiale ca monument istoric de importanță locală pe lista ANEXA la O.M.C.C. nr.2.314/8.07.2004. modificată prin O.M.C.P.N. nr.2.361/12.07.2010. și O.M.C. nr.2828/24.12.2015. privind municipiul Turda.

Primăria municipiului Turda, prin Primar Cristian Octavian Matei:

	Semnătura	L.S.
își exercită		
nu-și exercită		

dreptul de preemțiune la înstrăinarea imobilului mai sus menționat, conf.art.4 alin.(4) al Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Comunicările privind neexercitarea dreptului de preemțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care monumentul istoric este vândut de mai multe ori.

La înstrăinare este necesar să solicitați adevăriniță de la Ministerul Culturii și Cultelor-Comisia Națională/Comisia Zonală Cluj, dacă-și exercită sau nu dreptul de achiziționare asupra imobilului, conform legii.

Eliberăm prezenta la cererea Uniunii Naționale a Notarilor Publici, Societatea Profesională Notarială Novalex, cu sediul în Municipiul Cluj Napoca, Calea Dorobanților, nr. 43-45, județul Cluj, în calitate de reprezentanți ai SC WIN MAGAZIN SA, pentru a le servi la Serviciul Impozite și Taxe Primăria Turda, întabulare, acte notariale, bancare, în instanță și alte evidențe administrative.

PRIMAR,
Cristian Octavian MATEI



ARHITECT ȘEF
Daniela Maria Balog Tecău

SECRETAR GENERAL,
Elena Mihaela MARGINEAN

ȘEF S.U.A.T.C.,
Marin FĂNTĂNA

Către,

PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA

Adresa: P-ța 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Județul Cluj, România

Email: contact@primariaturda.ro

Telefon: 0264 313 160

Subiect: Înștiințare privind intenția de vânzare a imobilului "Centru Comercial Winmarkt" situat în Mun. Turda

Stimați Domni/ Doamne,

Ca urmare a discuțiilor purtate anterior cu reprezentanții Primăriei Municipiului Turda privind situația juridică a imobilului și aspectele legate de eventualul drept de preemțiune invocat de Dvs., revenim prin prezenta, *la solicitarea dumneavoastră*, cu notificarea formală privind intenția de vânzare a imobilului menționat mai jos, însoțită de documentele solicitate, inclusiv răspunsul recent primit de la Direcția Județeană pentru Cultură Cluj.

Subscrisa, **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 de înregistrare fiscală RO22338275, reprezentată legal de către administrator Gianluca Martora,

în calitate de unic proprietar al imobilului situat în intravilanul localității Turda, Strada Piata 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, Județul Cluj, identificat cu număr cadastral 51935 (nr. cadastral vechi: 2198) și înscris în Cartea Funciară nr. 51935 (nr. CF vechi: 14916) a mun. Turda ("**Imobilul**"), reprezentând un centru comercial sub marca "Winmarkt" alcătuit din:

- (a) teren în suprafață de 2.387 mp și
- (b) construcții după cum urmează: Construcția C1 (Centrul Comercial Winmarkt Turda) edificată pe terenul de mai sus, având o suprafață construită la sol de 1.389 mp, identificată cu nr. cadastral 51935-C1, precum și construcția C4 trotuar (cu suprafață construită de 48 mp, identificată cu nr. cadastral 51935-C2), construcția C5 rampă scări construcții din beton (cu suprafață construită de 42 mp, identificată cu nr. cadastral 51935-C3), construcția C6 platformă betonată și alei acces (identificată cu nr. cadastral 51935-C4), construcția C7 trotur și scări (cu suprafața construită de 171 mp, identificată cu nr. cadastral 51935-C5), construcția C8 trotuar (cu suprafață construită de 38 mp, identificată cu nr. cadastral 51935-C6), construcția C9 terasă betonată (cu suprafață construită de 110 mp, identificată cu nr. cadastral 51935-C7), construcția C10 trotuar (cu suprafață construită de 38 mp, identificată cu nr. cadastral 51935-C8), toate înscrise în Cartea funciară nr. 51935 Turda,

cu referire la prevederile Legii nr. 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice, vă aducem la cunoștință intenția de vânzare a Imobilului de mai sus.

Menționăm ca centrul comercial a fost edificat în baza autorizației pentru executare de lucrări nr. 187 din 05.10.1978 emisă de Consiliul Popular al Municipiului Turda - Comitetul Executiv.

Imobilul în sine nu este înscris individual în Lista Monumentelor Istorică (LMI). De asemenea, în opinia noastră, clădirea nu face parte din „Ansamblul urban al municipiului Turda” (poziția 1314, cod CJ-II-s-B-07797), întrucât, pentru a face parte dintr-un „ansamblu urban”, o clădire trebuie *nu doar* să fie situată într-o zonă geografică desemnată, ci și să îndeplinească alte criterii stabilite prin lege, criterii pe care această clădire, în mod evident, nu le îndeplinește.

Prețul de vânzare fiind echivalentul în lei al sumei de **750.000 EURO** (șapte sute cincizeci de mii de euro) plus TVA conform legii aplicabile. În cazul păstrării destinației comerciale a Imobilului, la prețul de achiziție de mai sus se va aplica o ajustare de pret de 200.000 EUR (*două sute de mii de euro*) pentru a acoperi o parte dintre lucrările de remediere viitoare ce urmează să fie realizate de cumpărător în următorii ani, în vederea aducerii Imobilului la standardele tehnice și legislative actuale; astfel, având în vedere aplicarea ajustării de preț, dacă se păstrează destinația comercială a Imobilului, rezulta un preț net de achiziție de **550.000 EURO** (cinci sute cincizeci de mii de euro) plus TVA conform legii aplicabile.

In temeiul Legii nr. 422/2001 republicată, privind protejarea monumentelor istorice si Ordinului nr. 3143/2019 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor art. 4 din Legea nr. 422/2001, vă rugăm să ne comunicați dacă înțelegeți să vă exercitați pretinsul drept de preemțiune cu privire la imobil, la adresele de e-mail:

andra.cojocaru@winmarkt.ro
office@winmarkt.ro

Contractul de vânzare-cumpărare este programat să fie încheiat în cel mai scurt termen. Vă rugăm, așadar, ca în situația în care veți exercita pretinsul drept de preemțiune invocat, să ne transmiteți în termenul legal decizia dumneavoastră formalizată, potrivit legii, printr-o hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Turda adoptată în acest sens, la adresele de e-mail menționate mai sus.

Anexam în copie:

- Răspunsul Ministerului Culturii și Cultelor – Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Cluj;
- Extras C.F. privind imobilul în cauză;
- Fotografii.

Rămânem disponibili pentru orice informații la numărul de telefon 0744.342.334.

Menționăm în mod expres că prezenta scrisoare are exclusiv un caracter procedural, fiind transmisă prin referire la Legea nr. 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice. Această solicitare nu constituie și nu poate fi interpretată ca o recunoaștere de către Subscrisa a existenței vreunui drept de preemțiune asupra Imobilului.

Cu stima,

WIN Magazin SA,

Prin Gianluca Martora - Administrator
Semnătura

Data: 17.10.2025





Către
WIN Magazin S.A.
în atenția Doamnei Andra Cojocaru

Având în vedere adresa Dumneavoastră nr. 535/22.09.2025, înregistrată la D.J.C. Cluj cu nr. 1094/23.09.2025, vă comunicăm:

În ceea ce privește dreptul de preempțiune notat în *Cartea Funciară Nr. 51935 Turda* pentru imobilul aflat la adresa: *Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36*, **Directia Județeană pentru Cultură Cluj 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 menționată mai sus.**

Menționăm că imobilul menționat mai sus se află în zonă construită protejată și orice intervenție asupra imobilului, inclusiv schimbarea de destinație, se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului (sau acordului) emis de Ministerul Culturii sau a DJC Cluj, conform prevederilor art. 23 și 26 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

De asemenea, proprietarii imobilului au obligația de a respecta prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul înscris nu este o certificare a proprietății sau a calității de monument, iar verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea rămâne în sarcina întocmitorului actului de înstrăinare.

Cu stimă,

Director executiv

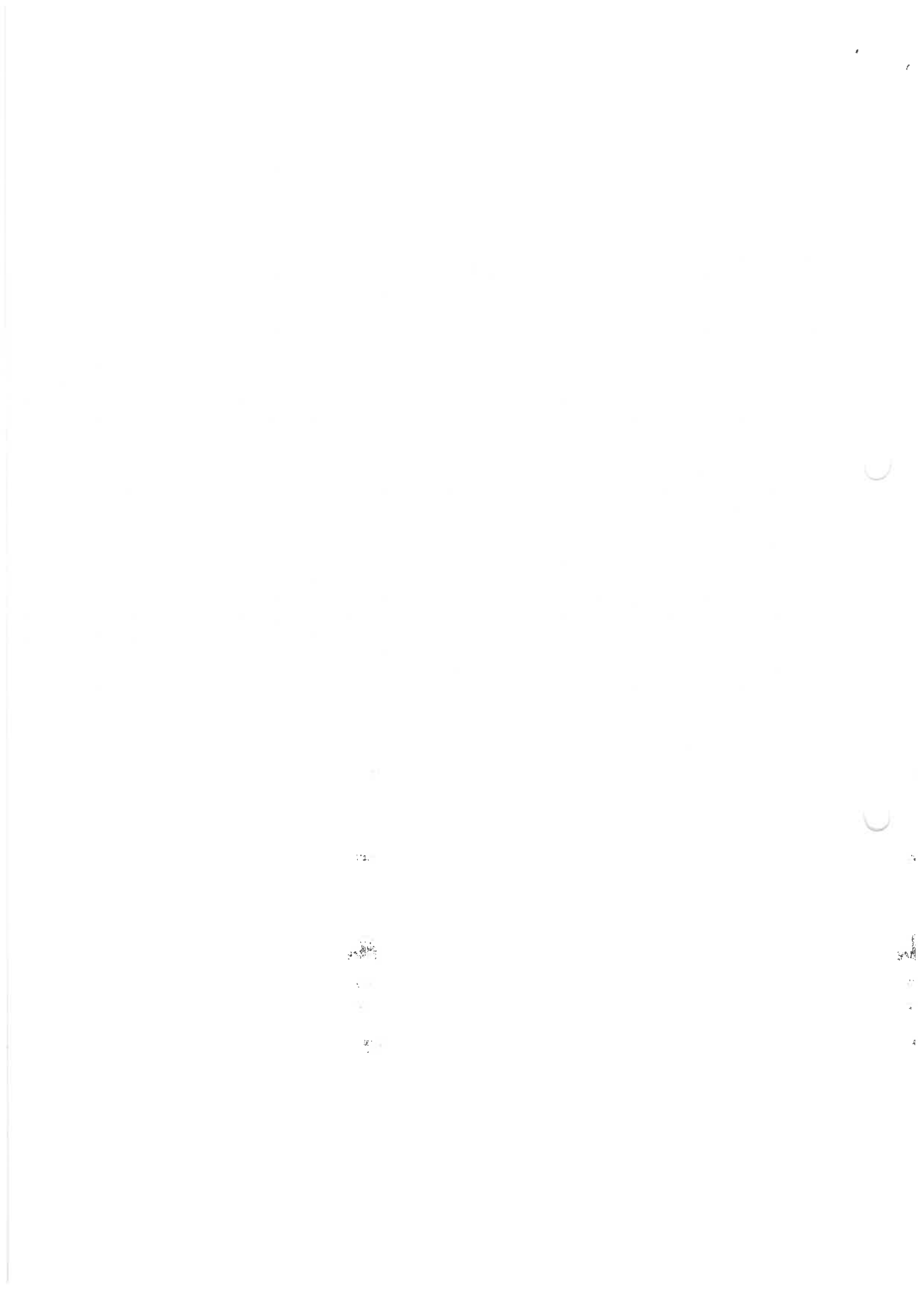
Victor Cubleșan

CUBLESAN

CONSTANTI

N-VICTOR

Semnat digital de
CUBLESAN
CONSTANTIN-VICTOR
Data: 2025.10.13
13:12:39 +03'00'



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
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 escalatore,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 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 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 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	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlul anterior de dijvizare cu încheierea nr. 14219/2007, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
	1) SC WIN MAGAZIN SA	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 14916)	

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 monumentelor 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 .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

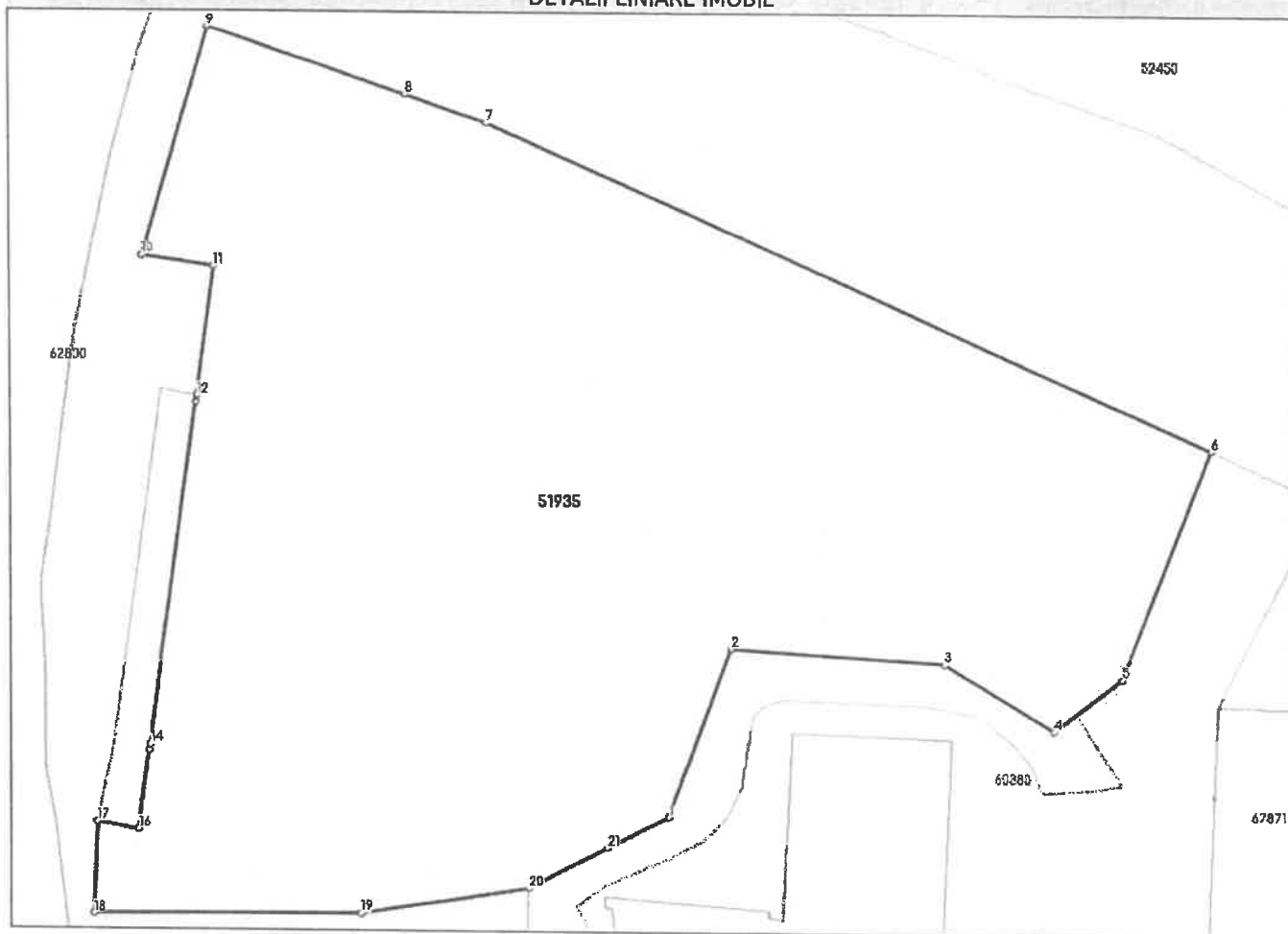
Anexa Nr. 1 La Partea I

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 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, oficiu 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	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



MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CLUJ

Bulevardul 21 Decembrie 1989, nr.108, camera 25, Cluj-Napoca, Jud. Cluj, RO

400133 tel/fax: 0264-597616, e-mail: directiaculturacluj@gmail.com

site:<https://djcluj.wordpress.com/> <https://www.facebook.com/DJCCluj/>

nr. 1094 // 08.10.2025



Către

WIN Magazin S.A.

în atenția Doamnei Andra Cojocaru

Având în vedere adresa Dumneavoastră nr. 535/22.09.2025, înregistrată la D.J.C. Cluj cu nr. 1094/23.09.2025, vă comunicăm:

În ceea ce privește dreptul de preempțiune notat în *Cartea Funciară Nr. 51935 Turda* pentru imobilul aflat la adresa: *Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36*, **Directia Județeană pentru Cultură Cluj 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 menționată mai sus.**

Menționăm că imobilul menționat mai sus se află în zonă construită protejată și orice intervenție asupra imobilului, inclusiv schimbarea de destinație, se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului (sau acordului) emis de Ministerul Culturii sau a DJC Cluj, conform prevederilor art. 23 și 26 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

De asemenea, proprietarii imobilului au obligația de a respecta prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul înscris nu este o certificare a proprietății sau a calității de monument, iar verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea rămâne în sarcina întocmitorului actului de înstrăinare.

Cu stimă,

Director executiv

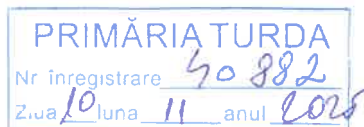
Victor Cubleşan

CUBLESAN

CONSTANTI

N-VICTOR

Semnat digital de
CUBLESAN
CONSTANTIN-VICTOR
Data: 2025.10.13
13:12:39 +03'00'



7901/ 2025

ANALIZA 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)

DESCRIEREA INVESTIȚIEI (A ACTIVULUI)

WIN MAGAZIN SA cu sediul în bd. Decebal nr. 25-29, Clădirea Olimpia Tower etaj 9, sector 3, București a adus la cunoștință UAT Turda intenția de vânzare a imobilului situat în Turda, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud. Cluj.

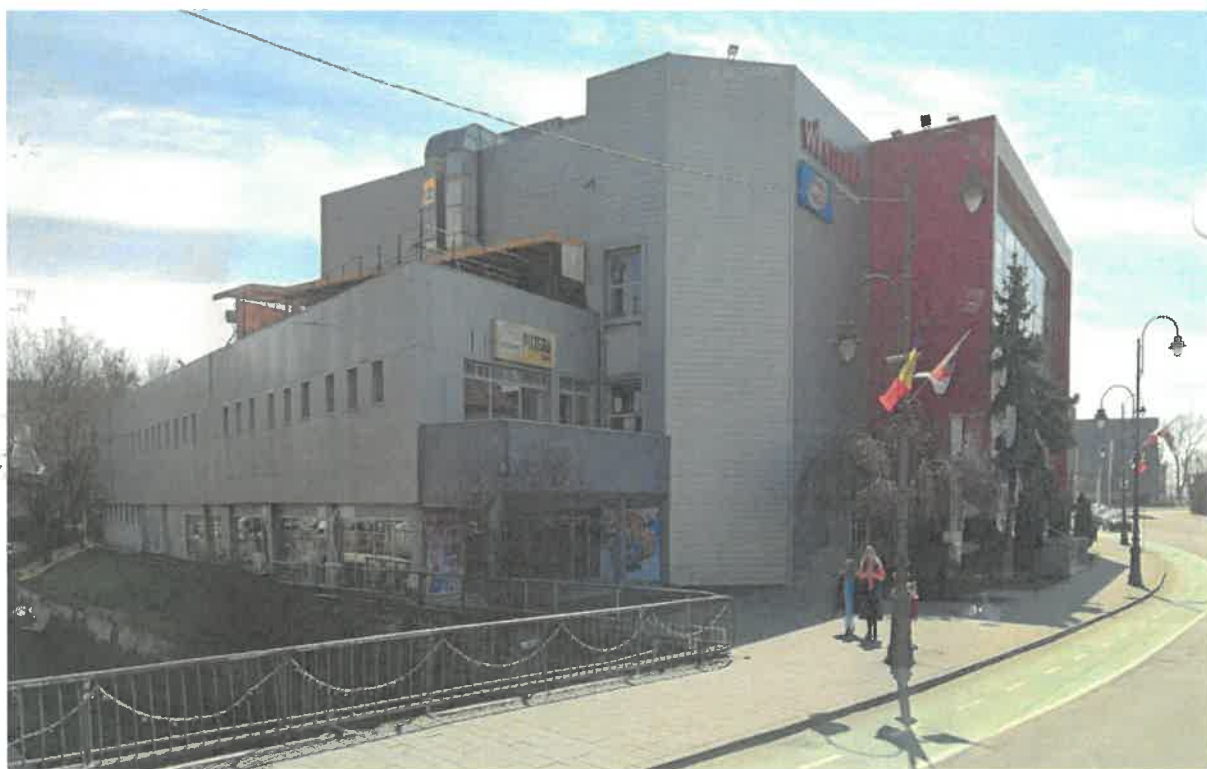
WIN MAGAZIN SA, având în vedere dreptul de preempțiune al UAT Turda asupra centrului comercial, a făcut o ofertă de vânzare a acestuia către UAT Turda la valoarea de 550.000 euro.

ACTIVUL CE FACE OBIECTUL ANALIZEI

Imobilul ce face obiectul analizei este "CENTRUL COMERCIAL", MAGAZIN WINMARKT BIG, compus din terenul cu nr. cadastral 51935 și clădirea aflată pe el cu nr. cadastral 51935-C1 (împreună cu construcțiile de tip trotuar cu nr. cadastrale 51935-C2, 51935-C5, 51935-C6, 51935-C8, de tip rampă scări cu nr. cadastral 51935-C3, de tip platformă betonată + alei acces cu nr. cadastral 51935-C4 și de tip terasă betonată cu nr. cadastral 51935-C7).

DESCRIERE Centrul comercial Winmarkt

Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud. Cluj



I. Dreptul de proprietate este alcătuit din:

1.1. terenul în suprafață de **2.387 mp** – teren plan, plat, amenajat, cu formă neregulată, cu frontul la strada 1 Decembrie 1918 (la vest), mărginit la nord de pâraul Racilor și la sud de o alee betonată;

- terenul are pantă destul de pronunțată pe direcția nord – sud, cu o diferență de nivel de cca 0,90 m între cele două accese dinspre str. 1 Decembrie 1918;

1.2. clădirea amplasată pe teren: cu numele de **MAGAZIN WINMARKT BIG**.

Clădirea a fost edificată în jurul anilor 1980 și este alcătuită din două corpuri, separate structural printr-un rost de dilatație:

- Corpul A – cu regim de înălțime P+2E, cu destinație de spații comerciale;
- Corpul B – cu regim de înălțime P+1E, cu destinație de alimentație publică și spații tehnice.

2. structura de rezistență a clădirilor este din cadre din beton armat, pe fundații din beton armat, cu închideri și compartimentări din zidărie din cărămidă și acoperiș tip terase necirculabile;

3. inițial, clădirea avea o suprafață construită la sol de 1.535,40 mp și o suprafață construită desfășurată de 4.010,50 mp, cu înălțimea liberă de 4,10 m la parter și etajul 1 și 3,95 m la etajul 2 în corpul A.

II. Interventii la clădire:

4. în baza autorizației de construire nr. 137/ 27.07.2007, eliberată de Primăria Municipiului Turda, clădirea a fost extinsă și modernizată, astfel :

- ▶ s-a adăugat un corp nou, pe fațada principală a Corpului A, pentru amplasarea scărilor rulante, cu $S_c = 125,00$ mp;
- ▶ s-a schimbat tâmplăria exterioară cu tâmplărie din profile din Aluminiu cu rupere de punte termică și geamuri termoizolante;
- ▶ pe fațada principală, la corpul extins, s-a montat o închidere tip perete cortină, cu profile din aluminiu și geam termoizolant, iar fațadele laterale s-au placat cu panouri din aluminiu, tip Bond;
- ▶ la terasele necirculabile s-au executat lucrări de refacere a termoizolației cu saltele din vată minerală 12 cm grosime și s-au executat hidroizolații cu membrane termosudabile;

► la interior, s-au făcut unele recompartimentări, cu pereți din plăci din carton gips și s-au executat unele intervenții la instalații:

- instalații sanitare – la intrarea conductei de alimentare cu apă în imobil s-a montat un filtru cartuș, s-au schimbat conductele de alimentare cu apă (pe orizontală și verticală) cu conducte din Pex-Al, prevăzute cu robineți de închidere și s-au montat obiecte sanitare noi, iar lavoarele au fost dotate cu baterii monocomandă.

Pentru prepararea apei calde s-au montat 3 boilere electrice.

- instalații electrice – s-a înlocuit postul Trafo cu un post nou 1 x 630 kW, s-au refăcut tablourile electrice și s-au executat unele modificări la instalația electrică interioară – s-au alimentat scările rulante adăugate și s-a executat o instalație de iluminat de siguranță.

Tabloul electric general s-a montat la parter, într-o încăpere separată.

De asemenea, s-a executat o nouă priză de pământ.

- instalații de încălzire: în camera centralei termice, de la parter corpul B, s-au montat 2 cazane de câte 280kW, alimentate cu gaze naturale, care alimentează ventiloconvectorii amplasați pe etaje; ventiloconvectorii sunt prevăzuți cu dublu circuit putând asigura răcirea spațiilor în anotimpul cald, circuitele de răcire fiind alimentate de la un ciller exterior.

- instalația de ventilare / climatizare: s-a prevăzut ventilarea spațiilor prin tubulaturi dedicate, cu aport de aer proaspăt, prin intermediul anemostatelor montate în tavanele false, alimentate de la o centrală de ventilație modulată CV, de exterior, pentru preparare aer proaspăt și evacuare aer viciat, cu o capacitate de 16.000 mc/h, cu funcționare în schemă de circuit deschis, cu recuperator de căldură din aerul evacuat;

- instalație de semnalizare incendiu: s-au montat detectori de fum adresabili, butoane manuale de avertizare la incendiu, adresabile, amplasate în zonele de circulație maximă (lângă hidranți), precum și hupe piezoelectrice cu bec cu xenon, cu funcționare intermitentă, toate legate la centrala automată de avertizare la incendiu echipată complet, de tip adresabil.

Pentru rezerva de apă de incendiu, dar și pentru alimentarea curentă cu apă potabilă, s-a prevăzut un rezervor de 100 mc, montat în exterior, la limita din est a corpului B.

Pentru asigurarea presiunii necesare în instalația de stins incendii s-au montat două stații de pompare (90 mc/h și 18mc/h).

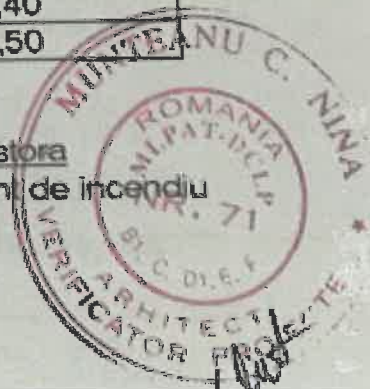
Odată cu proiectarea pentru modernizare s-a întocmit și *Scenariul de securitate la incendiu* – avizat ISU Cluj, conform căruia în clădire se pot afla simultan **maxim 456 de persoane**, având următoarele funcțiuni / compartimente :

b) Aria construita (Ac) și desfasurata (Ad) cu principalele destinatii ale incaperilor și ale spatiilor aferente constructiei:
 Ac = 1.535,40 mp
 Ad = 4.010,50 mp

Principalele destinatii
 Parter cota - 0,90, ± 0,00

Comert	
Alimentatie publica (fast food)	372,70
Spatii tehnice (CT, TEG, post trafo, etc)	109,90
Camera paza	157,40
Circulatii orizontale	11,20
Circulatii verticale (scari,escalatoare)	338,50
Grupuri sanitare	156,80
Etaj 1 cota +2,70, + 4,40	34,40
Comert	
Birouri	518,20
Oficiu	474,50
Spatiu tehnic (TE)	23,60
Depozitare	2,50
Circulatii orizontale	5,40
Circulatii verticale (scari,escalatoare)	263
Grupuri sanitare	164
Etaj 2 cota + 8, 80	25,00
Comert	
Spatiu tehnic (TE)	547,60
Oficiu	2,50
Depozitare	3,00
Circulatii orizontale	00,0
Circulatii verticale (scari,escalatoare)	140,40
	174,50

c) Numarul compartimentelor de incendiu si arile acestora
 - constructia constituie un singur compartiment de incendiu
 Ac = 1.535,40 mp
 Ad = 4.010,50 mp
 Regim de inaltime: P+1E+2Epartial
 Volum = 17.922 mc



Repartiția numărului maxim de persoane posibil aflate simultan în spații, calculată, este:

Destinația	Arie utilă mp	Vizitatori	Personal	Nr total persoane
Parter cota - 0,90, ± 0,00				
Comert *				
Alimentație publică (fast food) **	372,70	49		
Spații tehnice (CT, TEG, post trafo.)	109,90	72		
Circulații orizontale****	157,40			
Circulații verticale (scari)	338,50	33		
Escalatoare	66,50			
Grupuri sanitare	90,30			
	34,40			
Total parter	1169,70	154		
Etaj 1 cota +2,70, + 4,40				
Comert *				
Broun ***	518,20	70		
Spații tehnice (TE)	474,50	80		60
Circulații orizontale****	2,50			
Circulații verticale (scari)	263	26		
Escalatoare	73,70			
Grupuri sanitare	90,30			
	25			
Total etaj 1	1447,20	156		
Etaj 2 cota + 8, 80				
Comert *				
Spații tehnice (TE)	547,60	73	7	80
Circulații orizontale****	2,50		1	1
Circulații verticale (scari)	140,40	14		14
Escalatoare	84,20			
	90,3			5
Total etaj 2	865	87		
TOTAL GENERAL	3481,90	397		

Proiectul tehnic al lucrărilor a fost întocmit de NEO BOSS ARHITECTURĂ S.R.L., din București, iar lucrările au fost recepționate cu Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/ 29.11.2007.

În baza execuției lucrărilor proiectate și a scenariului de securitate la incendiu, Ministerul Administrației și Internelor – Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Avram Iancu" al județului Cluj a emis Autorizația de securitate la incendiu nr. 207169/ 10.01.2008.

III. Descrierea clădirii – stadiul fizic la data inspecției NOIEMBRIE 2025

Clădirea edificată pe terenul aferent imobilului este o construcție cu destinație comercială, edificată în jurul anilor 1980.

Construcția este întabulată ca un singur corp, identificată cu numărul cadastral 51935-C1, dar este alcătuită din două corpuri, separate structural printr-un rost de dilatație:

- Corpul A - cu regim de înălțime P+2E, cu destinație de spații comerciale;
- Corpul B – cu regim de înălțime P+1E, cu destinație de alimentație publică și spații tehnice.

3.1. Structura de rezistență a clădirilor este din cadre din beton armat, pe fundații din beton armat, cu închideri și compartimentări din zidărie din cărămidă și acoperiș tip terase necirculabile.

Accesul în clădire este organizat dinspre bd. 1 Decembrie, prin intermediul treptelor exterioare, dar și prin intermediul unei rampe pentru persoane cu dizabilități.

Accesul pe verticală este asigurat prin fațada principală, prin corpul adăugat în anul 2007, cu structură metalică, prin intermediul scării principale tip rampă din beton armat cu trepte și podeste din beton, placate cu gresie ceramică, scara secundară, cu trepte și podeste din beton sclivisit și prin intermediul a două ascensoare.

3.2. Funcțiunile pe nivel sunt:

- **parter:** spații comerciale, vestiare, circulații, scara pentru public, rampa pentru accesul persoanelor cu dizabilități, scări rulante, scara de serviciu, acces marfă, ascensor marfă, grupuri sanitare și spațiile tehnice pentru echipamentele clădirii: tablou electric general, punctul termic, stația de pompare și grup sanitar pentru personalul tehnic de întreținere.

Tot la parter, adiacent clădirii, sunt amplasate:

- pe fațada posterioară a Corpului A – postul TRAFU de 630 kW și generatorul;
- la limita din est a Corpului B - rezervorul de apă de 100 mc și centrala de tratare a aerului (CV).

- **etaj 1:** spații comerciale, birouri, circulații, o scară pentru public, scări rulante, două scări de serviciu, ascensor pentru marfă, grupuri sanitare;

- **etaj 2:** spații comerciale, circulații, o scară pentru public, scări rulante, o scară de serviciu, ascensor pentru marfă, grupuri sanitare;

3.3. Din punct de vedere al finisajelor:

- fațada principală a clădirii are finisaje mixte: pe zona corpului scărilor principale sunt executate fațade ventilate, cu închideri din tablă sinus (tip Ruukki) gri, în zona scărilor rulante fațada este de tip perete cortină, cu sticlă serigrafată și parasolare pentru filtrarea luminii, iar bordajul zonei de sticlă este executat cu placaje din tablă tip sinus roșie, iar în zona corpului B, fațada este de tip ventilat, cu închideri din panouri metalice tip Bond;

- fațadele laterală stânga și laterală dreapta ale corpului A sunt executate în sistem fațadă ventilată, cu închideri din tablă sinus (tip Ruukki) gri;

- fațada laterală stânga a corpului B (spre pâraul Racilor) este de tip ventilată, cu închideri din panouri tip Bond, culoare gri;

- fațadele posterioare sunt placate cu termosistem din polistiren expandat, finisat cu tencuieli decorative gri.

Ușile de acces principale, ușile către casa scării principale și ferestrele exterioare al clădirii sunt din profile din aluminiu, cu geam termoizolant.

Ușile de acces pentru personal, de pe fațadele posterioare, sunt metalice.

Din punct de vedere al finisajelor interioare :

► Corpul A :

- la parter și etajul 1 - pardoseli din gresie ceramică;
- la etajul 2 – pardoseli parțiale din gresie ceramică, parțial din mochetă și o parte din circulații și din zona de vânzare sunt tratate cu vopsitorie epoxidică;
- la scara secundară, sciviseala din ciment a treptelor și podestelor s-a deteriorat;
- la grupurile sanitare sunt montate pardoseli din gresie.

Pereții sunt placați cu plăci din carton gips și finisați cu vopsitorii lavabile, iar tavanale sunt de tip fals, casetate, executate din structură ușoară din aluminiu și plăci din fibră minerală.

► Corpul B:

- la parter sunt montate pardoseli din parchet laminat, gresie și mochetă;
- la etaj sunt montate pardoseli din gresie.

Pereții sunt placați cu plăci din carton gips și finisați cu vopsitorii lavabile, iar tavanale sunt de tip fals, casetate, executate din structură ușoară din aluminiu și plăci din fibră minerală.

Terasa peste corpul B este parțial circulabilă, cu pardoseli din gresie ceramică, iar restul terasei este de tip necirculabil, cu stratul vizibil din hidroizolație din membrane termosudabile.

Terasele peste corpul A sunt de tip necirculabil, cu stratul vizibil din hidroizolație din membrane termosudabile.

3.4. Dotări:

- instalații electrice: medie și joasă tensiune;
- instalații sanitare – conducte de alimentare cu apă rece / caldă menajeră din PexAl, grupurile sanitare sunt echipate cu lavoare din porțelan sanitar, cu baterii amestecătoare monocomandă și vase w.c. din porțelan sanitar;
- instalații de încălzire: în camera centralei termice, de la parter corpul B, sunt montate 2 cazane de câte 280kW, alimentate cu gaze naturale, care alimentează ventiloconvectorii amplasați pe etaje; ventiloconvectorii sunt prevăzuți cu dublu circuit, putând asigura răcirea spațiilor în anotimpul cald, circuitele de răcire fiind alimentate de la un ciller exterior;
- instalația de ventilare / climatizare: s-a prevăzut ventilarea spațiilor prin tubulaturi dedicate, cu aport de aer proaspăt, prin intermediul anemostatelor montate în tavanele false, alimentate de la o centrală de ventilație modulată - CV, de exterior, pentru preparare aer proaspăt și evacuare aer viciat, cu o capacitate de 16.000 mc/h, cu funcționare în schemă de circuit deschis, cu recuperator de căldură din aerul evacuat;
- instalație de semnalizare incendiu: s-au montat detectori de fum adresabili, butoane manuale de avertizare la incendiu, adresabile, amplasate în zonele de circulație maximă (lângă hidranți), precum și huce piezoelectrice cu bec cu xenon, cu funcționare intermitentă, toate legate la centrala automată de avertizare la incendiu echipată complet, de tip adresabil.

Pentru rezerva de apă de incendiu, dar și pentru alimentarea curentă cu apă potabilă, s-a prevăzut un rezervor de 100 mc, montat în exterior, la limita din est a corpului B.

Pentru asigurarea presiunii necesare în instalația de stins incendii s-au montat două stații de pompare (90 mc/h și 18mc/h).

Conform planșelor proiectului autorizat în anul 2007, repartiția spațiilor, pe niveluri, este:

Nr. crt.	Încăpere	Su (mp)
Parter - Corp P+2E		796,40
1	Casa scării principale	58,00
2	Spațiu scara rulantă	93,00
3	Spațiu circulații	177,10
4	Spații comerciale	358,40

5	Acces marfă	14,40
6	Oficiu	3,30
7	Coridor	8,00
8	Spații tehnice (TE, TEG, Post trafo)	75,70
9	Scara secundară	8,50
Etaj 1 - Corp P+2E		815,80
1	Casa scării	58,00
2	Spațiu scara rulantă	93,00
3	Circulații	142,50
4	Spațiu vânzare	492,50
5	Spațiu depozitare	5,40
6	Hol spate	7,10
7	Scara secundară	14,80
8	Camera tablou electric	2,50
Etaj 2 - Corp P+2E		859,94
1	Casa scării	58,00
2	Spațiu scara rulantă	93,00
3	Circulații	142,50
4	Spațiu vânzare	530,40
5	Oficiu	3,00
6	Hol spate	18,50
7	Scara secundară	12,04
8	Camera tablou electric	2,50
Corp C2 - P+1E + terasă		
Parter - Corp C2 - P+1E		529,30
1	Circulație	156,90
2	Spații comerciale	208,60
3	W.c. barbati	13,00
4	W.c. - dizabilități	6,40
5	W.c. femei	15,00
6	Grup sanitar	4,40
7	Spații tehnice (cam. pompe, dispecerat pază, g.s.), CT	71,00
8	Parcaje	54,00
Etaj 1 - Corp C2 - P+1E		644,40
1	Circulație	121,30
2	Birouri	474,50
3	Oficiu	23,60
4	W.c. barbati	9,60
5	W.c. - dizabilități	5,80
6	W.c. femei	9,60

IV. Lucrări de intervenție:

Având în vedere:

- stadiul fizic constatat la data inspecției;
- vechimea lucrărilor de intervenție (anul 2007);
- durata normată de exploatare în condiții de siguranță a elementelor și lucrărilor de construcții și instalații, reglementată tehnic în normative specifice;
- evoluția / modificarea în timp a unor cerințe, prin schimbări ale valorilor unora din indicatorii tehnici și economici,

se constată ca la clădire trebuie executate următoarele lucrări de remediere:

4.1. Lucrări de refacere a structurii termo și hidroizolatoare a teraselor :

- conform modificărilor prevăzute pentru izolarea termică a clădirilor, termoizolația acoperișului a crescut (de la grosimea de 12 cm vată minerală, la grosimea de 15 cm în cazul plăcilor din polistiren extrudat sau 12 cm în cazul plăcilor din spumă poliuretanică de înaltă densitate PIR);
- conform stadiului fizic, ultimul strat al membranei hidroizolatoare, prevăzut cu granule minerale, prezintă desprinderi de stratul suport – pe orizontală și verticală, vălurire, defecțiuni la suduri.

Terasa necirculabilă peste corp B:



Terasa necirculabilă peste corp A:



4.2. Lucrări de reparații la podeste și trepte scara secundară :

- având în vedere exfolierea scliviselii la podeste și ciobirea unor trepte mozaicate, se propune repararea acestora cu rășini:



4.3. Reparații la fațade :

- unele lamele din tablă ale fațadei laterale dreapta, din tablă sinus (tip Ruukki) gri, au fost deformate/distruse din manevrele de parcare a autoturismelor lângă clădire și trebuie montate lamele noi;

4.4. Pe latura din nord, către pârâul Racilor, trotuarele clădirii au fisurat și s-au înclinat, astfel încât apa meteorică se poate infiltra, în unele locuri, la fundații. Se recomandă desfacerea locală a trotuarelor existente și refacerea acestora;

4.5. Datorită infiltrațiilor repetate ale apelor pluviale, neobservabile imediat, datorită finisajului tavanelor, s-au produs unele deteriorări locale la grinzile și planșeele din beton armat peste ultimul nivel :

- se recomandă îndepărtarea locală a plăcilor modulare la tavanele casetate și identificarea detaliată a avariilor, îndepărtarea tencuielilor avariate, curățarea armăturilor corodate și aplicarea de soluții locale de remediere, tip segregare, cu materiale special destinate (tip Sika Monotop, ISOMAT Megagrout sau Megacret, MAPEI Mapegrout T60 etc), refacerea finisajelor și remontarea plăcilor de tavan;

4.6. Alte reparații și înlocuiri :

- se recomandă înlocuirea aparatelor de iluminat, de tip fluorescent, cu corpuri tip LED, cu consum redus de energie;

- având în vedere vechimea și o durată normată de viață destul de limitată, centrala de tratare a aerului, cillerul, pompele pentru menținerea constantă a presiunii apei și cele două cazane de câte 280kW, alimentate cu gaze naturale, pentru prepararea agentului termic, vor trebui schimbate / înlocuite.

Pe baza calculelor din tabelul urmator, valoarea investitiei (lucrări de reamenajare și reparații) este estimată la 1.094.000 lei + TVA, (cca 215.000 euro + TVA).

Devizul estimativ al lucrărilor de reamenajare și reparații

Nr. crt.	Lucrare	U.M.	Cantitate	Poz. catalog	Pret - lei / U.M.	Valoare lucrare - lei
1	Desfacerea învelitorilor din membrane bituminoase	mp	1.535,00	21.17	18,72	28.735,20
2	Placarea teraselor cu termosistem din polistiren	mp	1.535,00	5.17	173,15	265.785,25
3	Învelitori din membrane termosudabile, bistrat					
4	Demontarea și remontarea șorturilor din tablă	mp	220,00	10.20 as.	269,00	59.180,00
5	Demontarea peretelui cortină din sticlă, la fațada principală	mp	252,00	21.26 as + 21.27	38,34	9.661,68
6	Perete cortină din sticlă - fațada principală	mp	252,00	as	1.500,00	378.000,00
7	Tâmplărie exterioară din profile din AL cu geam termizolant tip tripan	mp	100,00	16.29 as	948,01	94.801,00
8	Demontarea și remontarea tavanelor false casetate	mp	100,00	21.20 as	44,10	4.410,00
9	Reparații la grinzi și tavane din beton armat peste ultimul nivel	mp	50,00	as	200,00	10.000,00
10	Înlocuirea tavanelor false fixe, din gips carton, la ultimul nivel	mp	100,00	9.18	140,89	14.089,00
11	Vopsitorii lavabile la pereți și tavane/ scafe	mp	2.500,00	18.20	32,21	80.525,00
12	Reparații pardoseli podeste scara secundară	mp	60,00	12.19 as	64,77	3.886,20
13	Protecție folii plastic	mp	1.500,00	as	2,00	3.000,00
14	Schela pentru lucrări exterioare	mp	300,00	8.44	72,35	21.705,00
15	Curățenie și evacuat moloz	mc	50,00	as	350,00	17.500,00
16	Manipulări materiale, mobilier etc	ore	100,00	pg. viii	33,50	3.350,00

Valoare cheltuieli directe	994.628,33
Indirecte / recapitulație	10%
	99.462,83
Valoare lucrări, în lei, fără TVA	1.094.091,16
TVA	21%
	229.759,14
Valoare lucrări, în lei, inclusiv TVA	1.323.850,31

Lucrările au fost evaluate pe baza prețurilor din cataloagele Matrix Rom - ediția August 2025 și, în unele cazuri - articolele asimilate (as.), pe baza prețurilor din piață.

https://www.daibau.ro/prețuri/pereti_cortina

ANALIZA valorii de piață a imobilului corelată cu condițiile ofertei WIN

Valoarea de piață este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025:

A10.1 „Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Evaluarea s-a întocmit în premisa utilizării imobilului în continuare - spațiu comercial - care este și cea mai bună utilizare a acestuia, fiind proiectat și executat cu această destinație.

Chiria de piață este definită:

A20.1 Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare *ar putea* fi închiriat, la *data evaluării*, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

A20.2 Chiria de piață poate fi utilizată ca *tip al valorii* la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere. În cazurile în care există contracte de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în alte cazuri chiria de piață.

A20.3 Pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață se poate utiliza cadrul conceptual al definiției *valorii de piață* (a se vedea secțiunea A10). În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, compensări sau reduceri speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare” sunt acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la *data evaluării*, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață *ar trebui* să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere luate în considerare de evaluator.

A20.4 Chiria contractuală este chiria plătilă conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și *trebuie* să fie identificate și înțelese pentru a se putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și *obligățiile* locatarului.

A20.5 În anumite împrejurări, estimarea chiriei de piață ar putea fi făcută pe baza

clauzelor unui contract de închiriere existent (de exemplu, în scopul determinării chiriei care se poate obține în condițiile contractului existent, nemaifiind deci necesară luarea în considerare a unui contract de închiriere ipotetic).

A20.6 La determinarea chiriei de piață, *evaluatorul trebuie* să ia în considerare următoarele:

- (a) în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și
- (b) în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi, de regulă, convenită pe piață pentru acel tip proprietate, la *data evaluării*, între participanții de pe piață.

Pentru a putea face o analiză de piață corelată cu oferta WIN s-a făcut o estimare prudentă a valorii de piață (din punct de vedere a cumpărătorului - pentru a elimina riscurile achiziției). Valoarea de piață estimată prudent va fi comparată cu condițiile ofertei WIN. Pe baza constatărilor făcute din documentele prezentate și a constatărilor la fața locului cu ocazia inspectării imobilului din data de 29.10.2025, efectuată de evaluatorii autorizați, experți tehnici judiciari evaluarea proprietăților imobiliare Gheorghe Viță și Alexandru Bășică s-a stabilit starea tehnică și funcțională a spațiului și s-au identificat caracteristicile tehnice, de amplasare, vecinătăți ale spațiului pentru a putea să căutam și să identificăm date de piață pentru imobile similare.

Pentru estimarea valorii de piață a fost analizată aplicarea celor 3 abordări prevăzute de Standardele de evaluare (abordarea prin piață, cost și venit) și având în vedere tipul imobilului, destinația/utilizarea acestuia și datele de piață disponibile s-a aplicat ABORDAREA PRIN VENIT.

Standardele de evaluare bunuri 2025 prevăd la abordarea prin venit:

30.1 Abordarea prin venit oferă o indicație asupra *valorii* prin convertirea fluxurilor de numerar previzionate într-o singură *valoare* curentă. Conform abordării prin venit, *valoarea* unui *activ* este determinată prin estimarea *mărimii venitului*, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel *activ*.

30.2 Abordarea prin venit *ar trebui* aplicată și *ar trebui* să i se atribuie o *importanță semnificativă* în următoarele situații:

(a) capacitatea *activului* de a genera venit reprezintă cel mai important element care influențează *valoarea*, din perspectiva unui participant de pe piață, și/sau,

(b) pentru *activul* subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eșalonarea în timp a venitului viitor, însă pe piață nu există comparabile relevante și de încredere.

30.3 Deși situațiile prezentate anterior ar indica faptul că *ar trebui* aplicată abordarea prin venit și că *ar trebui* să i se atribuie acesteia o *importanță semnificativă*, atunci când abordarea prin venit este utilizată în circumstanțele descrise mai jos, *evaluatorul ar trebui* să analizeze dacă poate aplica și pondera oricare alte abordări pentru confirmarea indicației privind *valoarea* rezultată prin abordarea prin venit:

(a) capacitatea *activului* subiect de a genera venit reprezintă doar unul dintre factorii care afectează *valoarea*, din perspectiva unui participant de pe piață;

(b) există un grad *semnificativ* de incertitudine cu privire la mărimea și eșalonarea în timp a venitului viitor generat de *activul* subiect;

(c) există acces limitat la informațiile referitoare la *activul* subiect (de exemplu, deținătorul unei participații minoritare poate avea acces la situațiile financiare istorice, însă nu și la previziuni/bugete); și/sau

(d) *activul* subiect nu a început încă să genereze venit, însă se previzionează că va genera venit.

30.4 Principiul fundamental al abordării prin venit este acela că investitorii se așteaptă la o rată a rentabilității investiției și că această rată *ar trebui* să reflecte nivelul de risc al investiției perceput de participanții de pe piață.

30.5 În general, așteptările investitorilor constau în recompensarea exclusiv pentru riscul sistematic (cunoscut și ca „risc de piață” sau „risc nediversificabil”)

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare a acestuia. Capitalizarea implică transformarea venitului anual din chirii considerat constant într-o valoare a imobilului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare. Valoarea rezultată prin capitalizarea venitului din chirii, exprimă valoarea de piață curentă a proprietății imobiliare,

presupunând că aceasta este în stare de funcționare și realizează venituri din chirii. Modul de calcul a valorii de piață V_{rand} prin metoda capitalizării venitului obținut din chirii este:

$$V_{rand} = VNE/c, \text{ unde:}$$

VNE - venitul net efectiv anual al chiriei calculat cu relația:

c - rata de capitalizare

$$VNE = VBE - \text{Cheltuieli}$$

VBE - venitul brut efectiv din chirie

Ch – cheltuielile proprietarului cu spațiul (impozite, asigurare, reparații etc)

Suprafața inchiriabilă luată în calcul de 2.900 mp, a rezultat în urma analizei suprafețelor utile pe fiecare etaj. Se prezintă mai jos analiza suprafețelor utile/inchiriabile:

Nr. crt.	Încăpere	Su (mp)	Su inchiriabila
Parter - Corp P+2E		796,40	557,20
1	Casa scării principale	58,00	
2	Spațiu scara rulantă	93,00	
3	Spațiu circulații	177,10	177,10
4	Spații comerciale	358,40	358,40
5	Acces marfă	14,40	14,40
6	Oficiu	3,30	3,30
7	Coridor	8,00	
8	Spații tehnice (TE, TEG, Post trafo)	75,70	
9	Scara secundară	8,50	
Etaj 1 - Corp P+2E		815,80	640,40
1	Casa scării	58,00	
2	Spațiu scara rulantă	93,00	
3	Circulații	142,50	142,50
4	Spațiu vânzare	492,50	492,50
5	Spațiu depozitare	5,40	5,40
6	Hol spate	7,10	
7	Scara secundară	14,80	
8	Camera tablou electric	2,50	
Etaj 2 - Corp P+2E		859,94	675,90
1	Casa scării	58,00	
2	Spațiu scara rulantă	93,00	
3	Circulații	142,50	142,50
4	Spațiu vânzare	530,40	530,40
5	Oficiu	3,00	3,00
6	Hol spate	18,50	
7	Scara secundară	12,04	
8	Camera tablou electric	2,50	
TOTAL C2 P+2E		2.472,14	1.869,50
Corp C2 - P+1E + terasă			
Parter - Corp C2 - P+1E		553,30	404,30
1	Circulație	156,90	156,90
2	Spații comerciale	208,60	208,60
3	W.c. barbati	13,00	13,00

4	W.c. - dizabilități	6,40	6,40
5	W.c. femei	15,00	15,00
6	Grup sanitar	4,40	4,40
7	Spații tehnice (cam. pompe, dispecerat pază g.s.), CT	71,00	
8	Parcaje	78,00	

Etaj 1 - Corp C2 - P+1E		644,40	644,40
1	Circulație	121,30	121,30
2	Birouri	474,50	474,50
3	Oficiu	23,60	23,60
4	W.c. barbati	9,60	9,60
5	W.c. - dizabilități	5,80	5,80
6	W.c. femei	9,60	9,60
Total P+1E		1.197,70	1.048,70
TOTAL GENERAL		3.669,84	2.918,20

Valoarea lunară unitară a chiriei, a ofertelor de închiriere pentru spații comerciale în zona centrală a municipiului Turda este cuprinsă între 6-14 €/mp/lună, în funcție de mărimea suprafeței spațiului, amplasare și accese, starea, nivelul de finisaje, dotări, vecinătăți etc. (ofertele sunt anexate prezentei).

În calcul s-a considerat prudent o chirie de 4,5 €/mp/lună + TVA și un grad de ocupare de 80%. Cheltuielile totale ale proprietarului (fixe și variabile) - impozit clădire, asigurare – au fost estimate la cca 30.000 €.

Cheltuielile cu mentenanța, consumul de utilități etc. se refacturează către chiriași.

$c = 11,0\%$ - rata de capitalizare, estimată prin analize de piață și comparații cu tranzacții pentru proprietăți similare, având în vedere și datele preluate din Revista "Valoarea oriunde este ea".

Valoarea proprietatii imobiliare considerată reamenajată (abordarea prin venit) este:

886.000 € (4.518.000 lei)

Necesarul de investiții pentru reamenajarea spațiilor pt. birouri, reparații etc. s-a estimat la:

215.000 € (1.095.000 lei)

Valoarea de piață a proprietății imobiliare - la stadiul fizic actual - abordarea prin venit este estimată la:

671.000 € (3.400.000 lei)

Valorile estimate nu contin TVA

În urma analizei valorii de piață a imobilului a rezultat că valoarea de ofertă la vânzare de 550.000 euro + TVA este rezonabilă.

(Valoarea de ofertă este cu cca 18% mai mică decât valoarea de piață estimată, acoperind și eventualele pierderi din încasările de chirie până la renegocierea contractelor de închiriere cca 1-2 ani).

Capitalizarea veniturilor din chirii

	Teren	Sc	Su totala		Su inchiriabila	Chirie		VBP	Gr ocup	VBE	CH	VNE	Rata	Valoare de piata			
			mp	mp		€/mp/luna	€/luna							€	lei		
		mp			mp												
	2.387	1.385	3.670	3.670	2.900	4,5	13.050	156.600	80%	125.280	30.000	95.280	11%	866.000	4.417.527		
Sup. TOTALĂ																	
inchiriabila																	

Analiza cost beneficiu a investiției de achiziție a spațiului

Analiza este o evaluare a avantajelor și dezavantajelor financiare asociate cu achiziționarea unui imobil, pentru a determina dacă investiția este rentabilă. În cazul achiziționării Centrului comercial costurile aferente achiziției sunt de cca 775.000 euro, costuri care sunt defalcate astfel:

- Prețul de achiziție de 550.000 euro,
- Taxe aferente tranzacționării cca 5.000 euro,
- Costuri după achiziție, costuri de reamenajare, de renovare sau reparații de cca 215.000 euro,
- Taxe anuale (impozit pe proprietate etc.) nu este cazul (pentru spațiile utilizate de primărie nu sunt cheltuieli cu impozitul pe proprietate, iar pentru spațiile destinație comercială - închiriate taxele cu impozitul pe proprietate va fi suportat de chiriași,
- Alte cheltuieli (asigurare, diverse etc.) cca 10.000 euro/an.

Beneficiile UAT Turda obținute prin achiziția Centrului comercial sunt beneficii economice – financiare, sociale și de îmbunătățire a activităților serviciilor UAT-ului.

Beneficiile economice – financiare ale UAT Turda prin achiziția Centrului comercial sunt date de:

- faptul că se va face o reorganizare/reamplasare a serviciilor: DITL, SPCEP, AEAP și SRC în clădirea achiziționată făcând economii prin faptul că nu se vor mai plăti chirii pentru spațiile închiriate în prezent și se vor obține venituri și din închirierea spațiului eliberat de SPCEP care se va muta în clădirea centrului comercial,

- veniturile ce vor fi obținute de UAT prin menținerea utilizării comerciale și închirierea unei părți din clădire, a zonei P+2E,

- sumele economisite de primărie care se vor obține prin relocare a serviciile primăriei DITL și DDISP în clădirea achiziționată, în zona clădirii P+1E care are o suprafață utilă închiriabilă de 1.050 mp (plus 70 mp spații tehnice). Primăria nu va mai plăti chirii de 39.600 euro/an (3.300 euro/lună = 440 mp x 7,5 euro/mp/lună), plăți făcute de primărie în prezent pentru spații închiriate,

- veniturile din chirii de cca 10.000 euro/an obținute prin închirierea spațiului unde își desfășoară în prezent activitatea Serviciul Public Comunitar-Evidența Populației care se va elibera prin mutarea activității în clădirea achiziționată,

- veniturile UAT-ului previzionate a fi obținute din chirii prin menținerea activității de centru comercial și închirierea spațiilor comerciale din zona clădirii P+2E.

Estimarea veniturilor s-a făcut în ipoteza renegocierii contractelor de închiriere conform tarifelor de închiriere pentru spații comerciale ale primăriei Turda (Anexa nr. 1 la HCL nr. 72/28.04.2025) de 42 lei/mp/lună.

Veniturile lunare din închirierea centrului comercial estimate sunt:

Venitul brut potențial

$1800 \text{ mp} \times 42 \text{ lei/mp/lună} : 5,1 \text{ lei/euro} = 14.800 \text{ euro/lună}$

177.600 euro/an

Venitul net efectiv pentru un grad de ocupare de cca 80% este:

142.000 euro/an

Beneficii sociale asociate:

- o mai bună deservire a cetățenilor prin concentrarea serviciilor,
- condiții mai bune de muncă pentru salariați printr-o mai bună organizare a spațiilor.

Având în vedere datele de mai sus (costuri și beneficii), achiziția imobilului spațiu comercial (teren și construcții), situat în zona ultracentrală a mun. Turda, este sustenabila din punct de vedere al importanței beneficiilor economico-sociale. Din calculele făcute rezultă că investiția se recuperează într-o perioadă de cca 4 – 5 ani (durata de viață economică rămasă a construcțiilor este estimată la peste 20 - 30 de ani). Făcând și o analiză calitativă a riscurilor proiectului de achiziție s-a estimat un risc foarte scăzut care ar putea fi dat de gradul de ocupare datorat unei eventuale crize economice sau de o instabilitate legislativă.

CONCLUZII

Achiziția de către UAT Turda a imobilului - Centru comercial situat în Turda, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud. Cluj aduce următoarele beneficii:

- beneficii economico-financiare de cca 191.600 euro/an:

39.600 euro/an economii prin aducerea în spațiul achiziționat a serviciilor primăriei DITL SPCEP, AEAP și SRC (care acum o parte funcționează în spații închiriate) și pentru care în prezent se plătește o chirie anuală de 39.600 €/an,

10.000 euro/an din închirierea spațiului ce se eliberează după mutarea activității Serviciului Public Comunitar-Evidența Populației în clădirea achiziționată,

142.000 euro/an venituri obținute din chirii prin închirierea la valori de piață a spațiilor comerciale excedentare (zona P+2E) care rămân după utilizarea de către primărie a spațiilor (zona P+E),

- beneficii sociale

îmbunătățirea serviciilor prestate de personalul primăriei către cetățeni,

îmbunătățirea condițiilor de muncă a angajaților.

Proiectul de achiziție a imobilului spațiu comercial situat în zona ultracentrală a mun. Turda este sustenabil din punct de vedere a importanței beneficiilor economico-sociale.

Investiția se recuperează într-o perioadă de cca 4 – 5 ani (durata de viață economică rămasă a construcțiilor este estimată la peste 20 - 30 de ani).

Analiza calitativă a riscurilor proiectului de achiziție a estimat un risc foarte scăzut care ar putea fi dat numai de gradul de ocupare datorat unei eventuale crize economice sau de o instabilitate legislativă.

10.11.2025

VÎȚĂ Gheorghe

expert tehnic judiciar –
“evaluarea proprietății imobiliare”
evaluator autorizat



BĂȘICĂ Alexandru

expert tehnic judiciar –
“construcții civile, industriale și agricole”;
“evaluarea proprietății imobiliare”
evaluator autorizat



ANEXE

- Oferta de vânzare spațiu nr. 568/17.10.2025
- Răspunsul Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Cluj nr. 1094/08.10.2025
- Fișa corpului de proprietate imobil spațiu comercial
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate
- Extras de carte funciară pentru informare cu nr. cerere 17617/24.04.2025
- Adresa nr. DITL 19/28.10.2025
- Adresa nr. 28824/28.10.2025 emisă de Consiliul Local mun. Turda – SPCLEP Turda
- Adresa nr. 39016/24.10.2025 emisă de Serviciul Relații cu Cetățenii
- Adresa nr. 39275/28.10.2025 emisă de Serviciul Evidența și Administrare Patrimoniu
- Adresa nr. 39729/31.10.2025 emisă de Direcția Dezvoltare, Investiții și Servicii Publice Municipiul Turda
- Contractul de locațiune nr. 1923/29.10.2018
- Act adițional nr. 1/04.04.2018 (la Contractul de locațiune nr. 1923/29.10.2018)
- Act adițional nr. 2/01.11.2018 (la Contractul de locațiune nr. 1923/29.10.2018)
- Oferte închiriere spații comerciale (pentru analiza de piață)

Către,

PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA

Adresa: Piața 1 Decembrie 1918, nr. 25, Mun. Turda, Județul Cluj, România

Email: contact@primariaturda.ro

Telefon: 0264 313 160

Subiect: Înștiințare privind intenția de vânzare a imobilului "Centru Comercial Winmarkt" situat în Mun. Turda

Sămăți Doruși Doamne,

Ca urmare a discuțiilor purtate anterior cu reprezentanții Primăriei Municipiului Turda privind situația juridică a imobilului și aspectele legate de eventualul drept de preeminență invocat de Dvs., revenim prin prezenta, la solicitarea dumneavoastră, cu notificarea formală privind intenția de vânzare a imobilului menționat mai jos, însoțită de documentele solicitate, inclusiv răspunsul recent primit de la Direcția Județeană pentru Cultură Cluj.

Subscrișo, **WIN MAGAZIN S.A.**, persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul București, Sectorul 3, Bulevardul Ducebal, 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 de înregistrare fiscală RO22338275, reprezentată legal de către administrator Gianluca Martora,

în calitate de unic proprietar al imobilului situat în intravilanul localității Turda, Strada Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, Județul Cluj, identificat cu număr cadastral 51935 (nr. cadastral vechi: 2198) și înscris în Cartea Funciară nr. 51935 (nr. CF vechi: 14016) a mun. Turda ("Imobilul"), reprezentând un centru comercial sub marca "Winmarkt" alcătuit din:

- (a) teren în suprafață de 2.387 mp și
- (b) construcții după cum urmează: Construcția C1 (Centrul Comercial Winmarkt Turda) edificată pe terenul de mai sus, având o suprafață construită la sol de 1.380 mp, identificată cu nr. cadastral 51935-C1, precum și construcții C4 trotuar (cu suprafață construită de 48 mp, identificată cu nr. cadastral 51935-C2), construcția C5 rampă scări construcții din beton (cu suprafață construită de 42 mp, identificată cu nr. cadastral 51935-C3), construcția C6 platformă betonată și alai acces (identificată cu nr. cadastral 51935-C4), construcția C7 trotuar al scări (cu suprafață construită de 171 mp, identificată cu nr. cadastral 51935-C5), construcția C8 trotuar (cu suprafață construită de 38 mp, identificată cu nr. cadastral 51935-C6), construcția C9 terasă betonată (cu suprafață construită de 110 mp, identificată cu nr. cadastral 51935-C7), construcția C10 trotuar (cu suprafață construită de 38 mp, identificată cu nr. cadastral 51935-C8), toate înscrise în Cartea funciară nr. 51935 Turda.

cu referire în prevederile Legii nr. 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice, vă aducem la cunoștință intenția de vânzare a imobilului de mai sus.

Menționăm ca centrul comercial a fost edificat în baza autorizației pentru executare de lucrări nr. 187 din 05.10.1978 emisă de Consiliul Popular al Municipiului Turda - Comitetul Executiv.

Imobilul în sine nu este înscris individual în Lista Monumentelor Istorice (LMI). De asemenea, în opinia noastră, clădirea nu face parte din "Ansamblul urban al municipiului Turda" (poziția 1314, cod CJ-II-4-B-07797). Întrucât, pentru a face parte dintr-un "ansamblu urban", o clădire trebuie nu doar să fie situată într-o zonă geografică desemnată, ci și să îndeplinească alți criterii stabilite prin lege, crearea pe care această clădire, în mod evident, nu le îndeplinește.

Prețul de vânzare fiind echivalentul în lei al sumei de **750.000 EURO** (șapte sute cincizeci de mii de euro) plus TVA conform legii aplicabile. În cazul pătrării destinației comerciale a imobilului, la prețul de achiziție de mai sus se va aplica o ajustare de preț de **200.000 EUR** (două sute de mii de euro) pentru a acoperi o parte dintre lucrările de remediere vitoare ce urmează să fie realizate de cumpărător în următorii ani, în vederea aducerii imobilului la standardele tehnice și legislative actuale, astfel, având în vedere aplicarea ajustării de preț, dacă se păstrează destinația comercială a imobilului, rezulta un preț net de achiziție de **550.000 EURO** (cinci sute cincizeci de mii de euro) plus TVA conform legii aplicabile.

În temeiul Legii nr. 422/2001 republicată, privind protejarea monumentelor istorice și Ordinului nr. 3143/2019 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor art. 4 din Legea nr. 422/2001, vă rugăm să ne comunicați dacă înțelegeți să vă exercitați pretinsul drept de preempțiune cu privire la Imobil, la adresele de e-mail:

andra.cojocaru@winmarkt.ro
office@winmarkt.ro

Contractul de vânzare-cumpărare este programat să fie încheiat în cel mai scurt termen. Vă rugăm, așadar, ca în situația în care veți exercita pretinsul drept de preempțiune invocat, să ne transmiteți în termenul legal decizia dumneavoastră formalizată, potrivit legii, printr-o hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Turda adoptată în acest sens, la adresele de e-mail menționate mai sus.

Anexam în copie:

- Răspunsul Ministerului Culturii și Cultelor – Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Cluj;
- Extras C.F. privind imobilul în cauză;
- Fotografii.

Rămânem disponibili pentru orice informații la numărul de telefon 0744.342.334.

Menționăm în mod expres că prezenta scrisoare are exclusiv un caracter procedural, fiind transmisă prin referire la Legea nr. 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice. Această solicitare nu constituie și nu poate fi interpretată ca o recunoaștere de către Subscrisa a existenței vreunui drept de preempțiune asupra Imobilului.

Cu stima,

WIN Magazin SA,

Prin Gianluca Martora - Administrator
Semnătura

Data: 17.10.2025





Către
WIN Magazin S.A.
în atenția Doamnei Andra Cojocaru

Având în vedere adresa Dumneavoastră nr. 535/22.09.2025, înregistrată la D.J.C. Cluj cu nr. 1094/23.09.2025, vă comunicăm:

În ceea ce privește dreptul de preempțiune notat în *Cartea Funciară Nr. 51935 Turda* pentru imobilul aflat la adresa: *Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36*, **Directia Judeteana pentru Cultura Cluj 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 menționată mai sus.**

Menționăm că imobilul menționat mai sus se află în zonă construită protejată și orice intervenție asupra imobilului, inclusiv schimbarea de destinație, se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului (sau acordului) emis de Ministerul Culturii sau a DJC Cluj, conform prevederilor art. 23 și 26 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

De asemenea, proprietarii imobilului au obligația de a respecta prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul înscris nu este o certificare a proprietății sau a calității de monument, iar verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea rămâne în sarcina întocmitorului actului de înstrăinare.

Cu stimă,

Director executiv

Victor Cubleșan

CUBLESAN
CONSTANTIN-VICTOR
N-VICTOR

Semnat digital de
CUBLESAN
CONSTANTIN-VICTOR
Data: 2025.10.13
13:12:39 +03'00'

ANEXA 1
 CF. nr.12228
 Nr.topo.795, 796, 797, 798/2/1.798/2/2

FISA CORPULUI DE PROPRIETATE
 din str.
 P-ta I Decembrie 1918, Nr.34-36

Județul Cluj
 Unitatea administrativ-teritorială Turda
 Cod SIRUTA
 Cod Intravilan/exterior 2

Nomenclatura
 Nr. sector cadastral
 Nr. cadastral al corpului de proprietate
 Nr. carte funciara
 Nr. carte funciara
 Nr. carte funciara

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din masuratori (mp)	Clasa de calitate	Zona in cadrul localitatii	Mentluni
1	2	3	4	5	6	7
ICc	Curti constructii	JDI	2386.53			
Total						2386.53

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. corp cladirii constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentluni
1	2	3	4	5
C1	Complex comercial	544.40	CIE	
C2	Complex comercial	815.02	CIE	
C3	Magazie	15.74	CA	
Total		1375.16		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt	Nume/Denumire posesor	Domiciliul/locul de domiciliu posesor	Cod numeric personal/Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, si data inregistrarii/eliberarii	Suprafata din act (ha sau mp)		Mentluni			
					Teren	Constructie				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	SC. WINMARKT BIG SA	Turda, P-ta I Decembrie 1918, Nr.34-36, Jud. Cluj	18355480	C.F. nr.12228 din 29.03.2006	P.J.	2456		X		



Intocmiti SC TOPOVEST SRL
 Data: Aprilie-2006
 Verificati: OLTEAN DAVIDIU subinginer

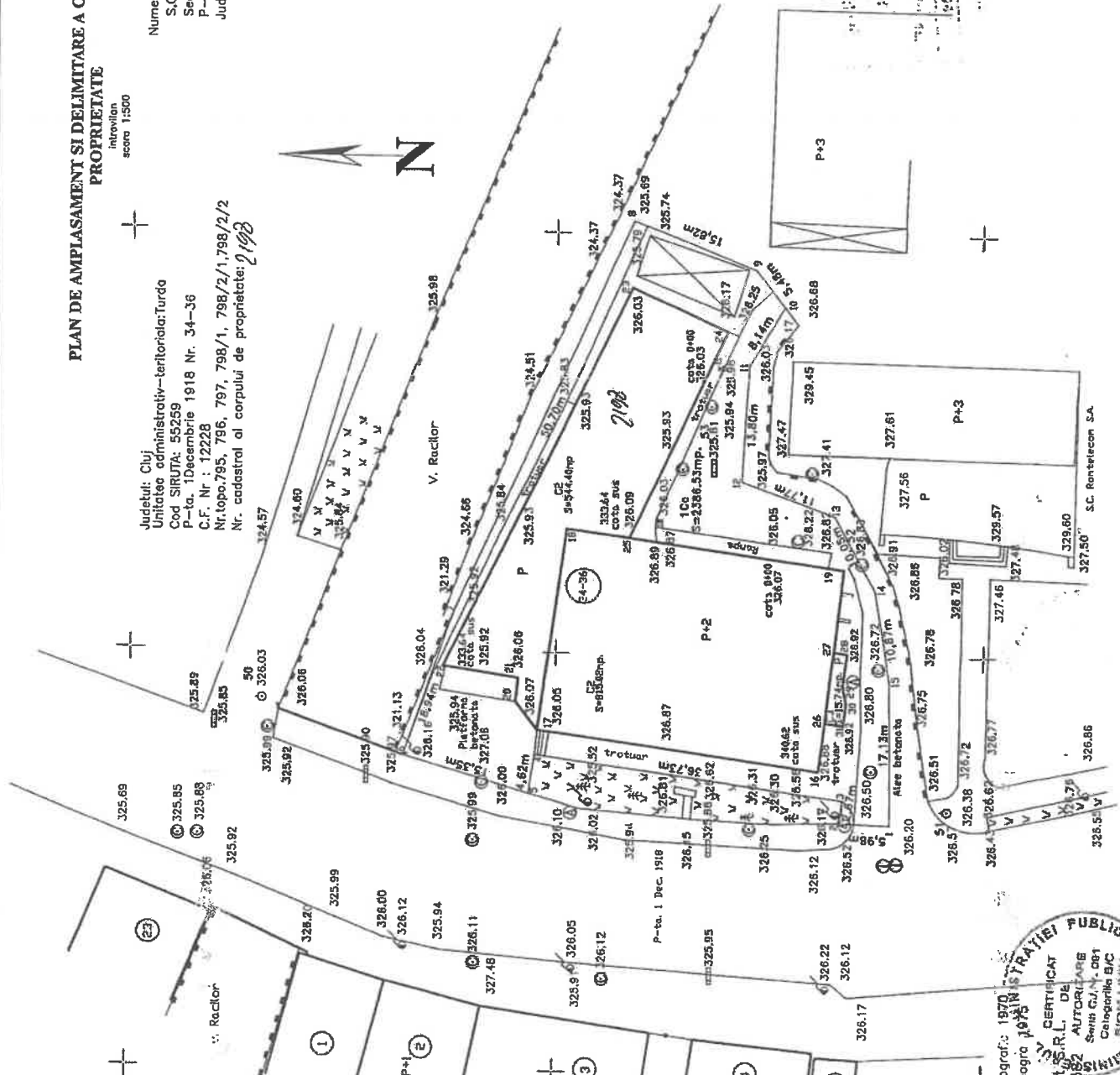


Schita pe verso

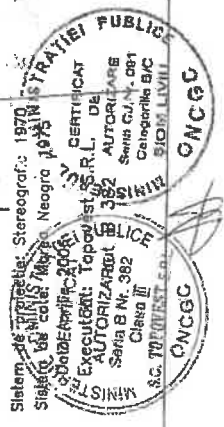
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE
 intravilan
 scara 1:500

Numele si prenumele proprietarului:
 S.C. WINMARKT BIG S.A.
 Sediu: Turda,
 P-ta 1 Decembrie 1918, Nr. 34-36
 Jud. Cluj

Judetul: Cluj
 Unitatea administrativ-teritoriala: Turda
 Cod SIRUTA: 55259
 P-ta. 1 Decembrie 1918 Nr. 34-36
 C.F. Nr.: 12228
 Nr. top. 795, 796, 797, 798/1, 798/2/1, 798/2/2
 Nr. cadastral al corpului de proprietate: **2193**



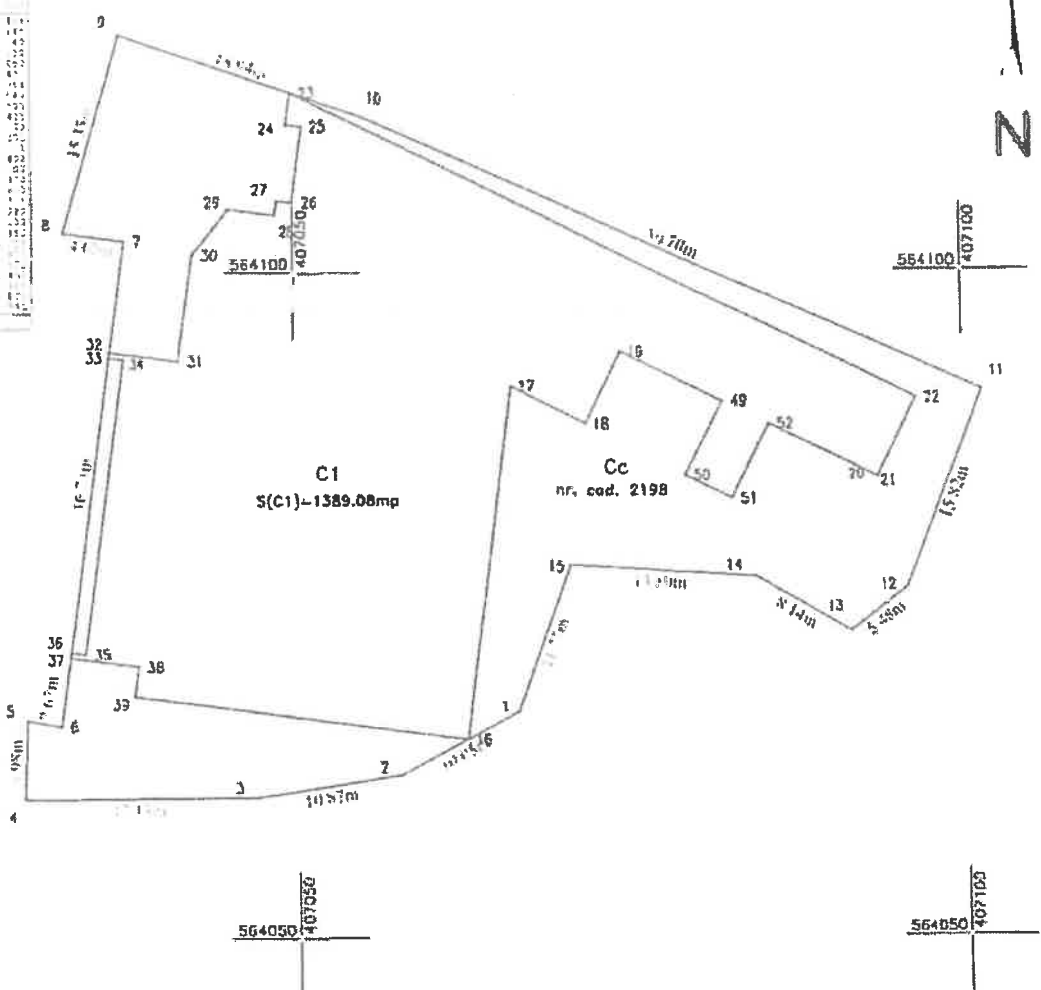
Proprietar: S.C. WINMARKT BIG S.A.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
(Intravilan)
Scara 1 : 500

Nr cadastral: 2198	Supraf masurata: 2387mp	Adresa imobilului:
		Loc. Turda str. P-ta. 1 Decembrie 1918
Cartea Funciara Nr. 12228		Nr. 34-36, Com. Turda, Jud. CLUJ
Turda		UAT: Turda

Lot	Suprafata (mp)	Valoarea (lei)
1	1000	100000
2	1000	100000
3	1000	100000
4	1000	100000
5	1000	100000
6	1000	100000
7	1000	100000
8	1000	100000
9	1000	100000
10	1000	100000
11	1000	100000
12	1000	100000
13	1000	100000
14	1000	100000
15	1000	100000
16	1000	100000
17	1000	100000
18	1000	100000
19	1000	100000
20	1000	100000
21	1000	100000
22	1000	100000
23	1000	100000
24	1000	100000
25	1000	100000
26	1000	100000
27	1000	100000
28	1000	100000
29	1000	100000
30	1000	100000
31	1000	100000
32	1000	100000
33	1000	100000
34	1000	100000
35	1000	100000
36	1000	100000
37	1000	100000
38	1000	100000
39	1000	100000
40	1000	100000



A. Date referitoare la teren					B. Date referitoare la constructii			
Nr parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni	Cod constr.	Supraf. construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	S=2387mp		RTOP, 795-798/1, 796-798/2/1, 796-798/E/2	C1	C1=1389mp		
Total		S=2387mp			Total	Ctot=1389mp		

INVENTAR DE COORDONATE
SISTEM DE PROTECTIE STERED 70

Lot	X	Y
1	564050	407100
2	564050	407100
3	564050	407100
4	564050	407100
5	564050	407100
6	564050	407100
7	564050	407100
8	564050	407100
9	564050	407100
10	564050	407100
11	564050	407100
12	564050	407100
13	564050	407100
14	564050	407100
15	564050	407100
16	564050	407100
17	564050	407100
18	564050	407100
19	564050	407100
20	564050	407100
21	564050	407100
22	564050	407100
23	564050	407100
24	564050	407100
25	564050	407100
26	564050	407100
27	564050	407100
28	564050	407100
29	564050	407100
30	564050	407100
31	564050	407100
32	564050	407100
33	564050	407100
34	564050	407100
35	564050	407100
36	564050	407100
37	564050	407100
38	564050	407100
39	564050	407100
40	564050	407100

Supraf din teren=2387mp
Supraf din act=2456mp
Data 04.03.2008

Executant:
SC ARGADA GRUP SRL

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

[Handwritten signature]
1000/06 ch 2008

Deci:	1
1	1

C.F. nr.12228

Nr.topo.795, 796, 797, 798/1, 798B/2/1,798/2/2

Județul Cluj
 Unitatea administrativ-teritorială Turda din str. P-te 1 Decembrie 1918, Nr.34-36
 Cod SIRUTA 55259
 Cod intravilan/extravilan 2

Nomenclatura L-34-60-B-c-1-II
 Nr. sector cadastral
 Nr. cadastral al corpului de proprietate
 Nr. carte funciara

2192

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcele	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din masuratori (np)	Clasa de calitate	Zona in cadrul localitatii	Mentiiuni
1	2	3	4	5	6	7
1Cc	Curci constructii	TDI	2386.53			
Total			2386.53			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. corp cladire constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (np)	Cod grupa destinatie	Mentiiuni
1	2	3	4	5
C1	Complex comercial	544.40	CIE	
C2	Complex comercial	815.02	CIE	
C3	Magazie	15.74	CA	
Total		1375.16		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt	Nume/Denumire posesor	Domiciliu/Sediu posesor	Cod numeric personal/Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. si data inregistrarii/eliberarii	Cod grupa proprietate	Suprafata din act (ha sau np)				Mentiiuni
						Teren	Constructie	Exclusiv	Indiviziune	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	S.C. WINMARKT BIG SA	Turda, P-te 1 Decembrie Nr.34-36, jud. Cluj	18355480	C.F. nr.12228 din 29.03.2006	P.J.	2456		X		

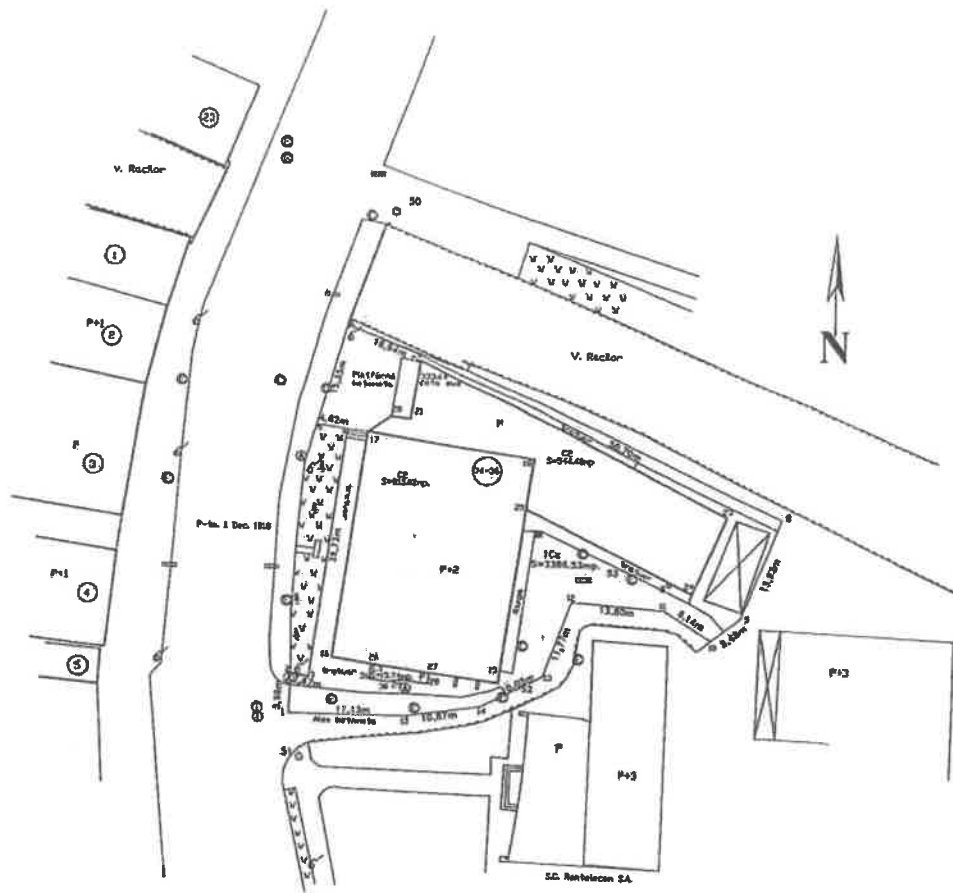
Intocmit: SC TOPOVEST SRL

Data: Aprilie-2006

Verificat:

DLTEAN OVIDIU
subinginer

Schita pe verso



**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 Nr. 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 femeii 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 femeii, sas grupuri sanitare,grup sanitar bărbați,casa scării 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 scării escalatoare casa scării,hol circulații corp A, 16 spații comerciale, grup sanitar femeii ,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:plăformă 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

Inscrieri 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	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlul anterior de dijizare cu încheierea nr. 14219/2007, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1
1) SC WIN MAGAZIN SA, CIF:22338275	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 14916)	

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 Municipiul 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 monumentelor istorice 1) MUNICIPIUL TURDA, CIF:14414800	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
C. Partea III. SARCINI .	
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

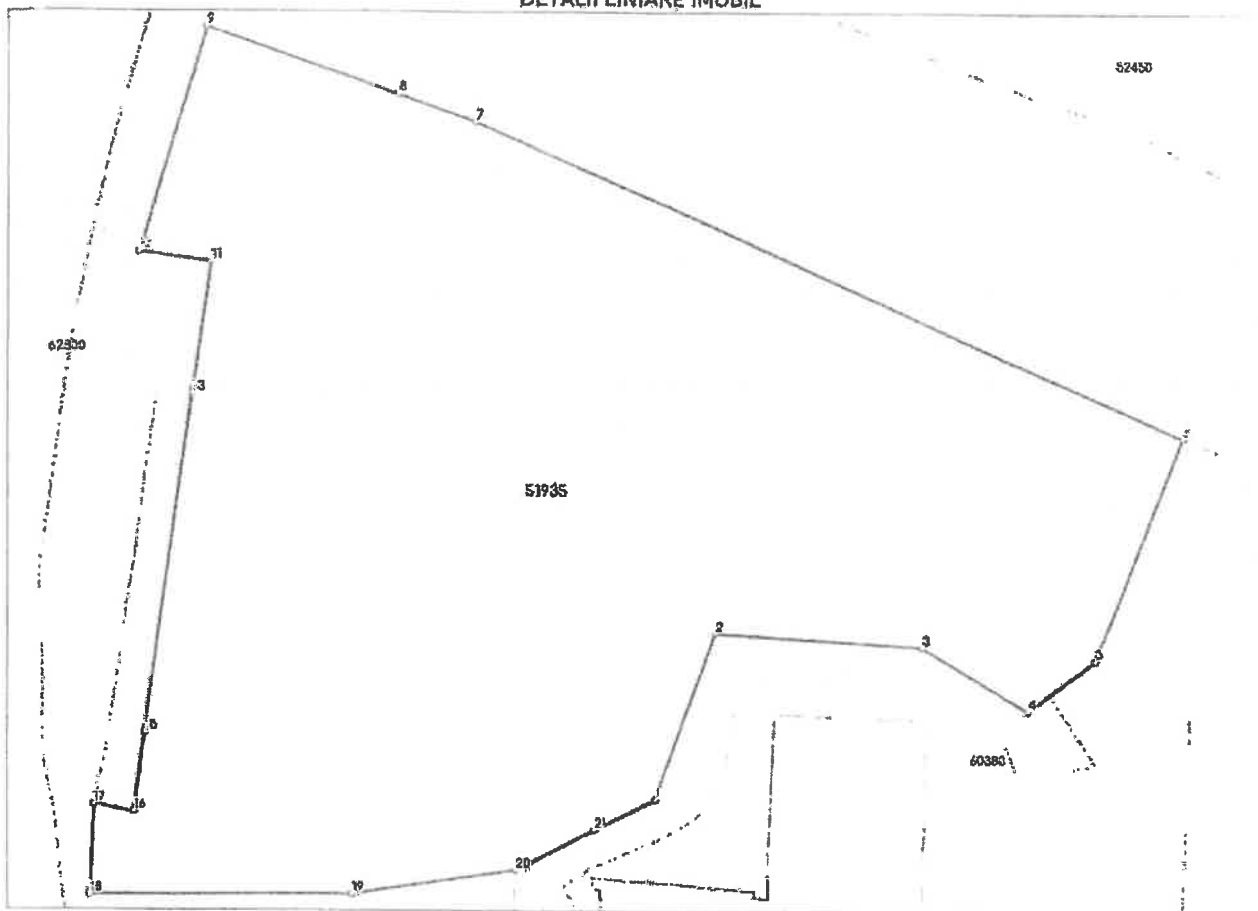
Anexa Nr. 1 La Partea I

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 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, șas grupuri sanitare, grup sanitar bărbați, casa scării secundare, hol-lift -acces marfă, depozitare, T.E. etaj, spațiu birouri, șas 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 scării escalatoare casa scării hol circulații corp A, 16 spații comerciale, grup sanitar femei, șas, grupuri sanitare, grup sanitar bărbați, casa scării 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 Bio 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,

05-05-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
CLARA MIRELA MARINESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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>



ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE
Cod fiscal: 4378930
Telefon:0264- 313160
Adresa: Piata 1 Decembrie 1918, Nr. 28
Numar DITL 19 din 28.10 2025



**CĂTRE,
Serviciul Administratie Publica Locala**

Urmare a notei interne comunicate Directiei Impozite si Taxe Locale in data de 24.10.2025, va aducem la cunostinta urmatoarele aspecte, pe care le consideram esentiale pentru buna desfasurare a activitatii:

Directia Impozite si Taxe Locale (DITL), conform Statului de functii are 39 de persoane, fiind structurata astfel:

-Director executiv;

-Serviciul Constatare Impunere Control (SCIC)- 13 persoane (sef serviciu + 12 consilieri), care isi desfasoara activitatea atat la sediul institutiei din Piata 1 Decembrie 1918 nr. 28 cat si la Ghiseul unic;

-Serviciul Evidenta si Incasare Impozite si Taxe Locale (SEITL) - 11 persoane (sef serviciu +10 consilieri), isi desfasoara activitatea atat la sediul institutiei din Piata 1 Decembrie 1918 nr. 28 cat si la Ghiseul unic;

-Serviciul Executori Bugetari (SEB) - 14 persoane (sef serviciu +13 consilieri), isi desfasoara activitatea la sediul din Piata 1 Decembrie 1918 nr. 23;

Spatiul actual nu corespunde din punct de vedere al functionalitatii si a gradului de satisfacere a nevoilor contribuabililor, activitatea directiei fiind impartita intre cele doua puncte de lucru (sediul primariei si ghiseul unic) , iar pe de alta parte nu dispunem de spatiu suficient pentru volumul mare de documente ce trebuie gestionat, documente care trebuie consultate si manipulate zilnic , in functie de specificul solicitarilor contribuabililor, atat persoane fizice cat si juridice.

Prin urmare, in prezent suntem nevoiti sa depozitam dosarele auto si dosarele ce contin acte de executare silita, pe holurile institutiei, in timp ce dosarele cu documentele emise la Ghiseul unic (certIFICATE fiscale, chitante, ordine de plata, situatii de incasari) sunt depozitate in incaperi din cadrul fostului Liceu industrial Chimie 2.

Datorita numarului insuficient de birouri si dispunerii faptice a acestora , suntem in situatia in care:

✓ consilierii juridici (3 la numar) sunt impartiti in doua birouri, desi conform fisei postului trebuie sa se inlocuiasca in situatia lipsei din institutie a vreunuia dintre ei, iar pe de alta parte, datorita complexitatii problematiei fiscale, coroborata cu alte aspecte ale materiei juridice consideram benefica colaborarea si schimbul de idei si informatii, absolut esentiala in

fundamentarea punctului de vedere al institutiei in litigiile in care aceasta este parte. De asemenea, studierea dosarului si pregatirea pledoariilor in fata instantei, mai ales in situatiile de substituire presupune prezenta juristilor in aceiasi incapere, evitandu-se plimbarea dosarelor dintr-un birou in altul;

✓ in acelasi birou isi desfasoara activitatea atat executori bugetari - persoane juridice cat si consilieri juridici, acest aspect ingreunand bunul mers al activitatii specifice, prezenta contribuabililor persoane juridice, discutiile dintre acestia si executorul bugetar impactand asupra modului de gandire, concentrare si abordare a aspectelor juridice, necesare pentru formularea unui punct de vedere in litigiile aflate pe rolul instantelor de judecata;

✓ datorita dispunerii incaperilor si dimensiunii acestora, colegii de la executare trebuie sa treaca prin biroul ce apartine Sefului serviciului constatare (birou ce il imparte cu unul dintre consilierii juridici), pentru a avea acces la incaperea unde sunt depozitate dosarele cu actele de executare, ceea ce creaza un disconfort important asupra activitatii coordonatorului serviciului de constatare, imposibilitatea purtarii unor discutii pe tema dosarelor de constatare sau inexistenta unui cadru propice pentru luarea unor decizii exacte, atata timp cat in anumite perioade exista o supraaglomerare a spatiului existent;

✓ personalul Serviciului Constatare, Impunere si Control isi desfasoara activitatea prin ocuparea unei parti din birourile situate la etajul cladirii, in timp ce seful serviciului impreuna cu juristul ocupa un birou de la parter, creandu-se astfel o permanenta miscare atat a personalului, a dosarelor cat si a contribuabililor care se plimba astfel, de la un etaj la altul;

✓ aceeaasi situatie este caracteristica si pentru personalul Serviciului Executori Bugetari, care este impartit in birouri situate atat la parter cat si la etaj, din nou fiind in situatia crearii unui disconfort de mobilitate al contribuabililor de la un etaj, la celalalt;

✓ la Ghiseul unic, in biroul in care se preiau actele pentru taxa speciala de salubritate si pentru mijloace de transport, din doua in doua saptamani, in ziua de miercuri, trebuie eliberat biroul pentru angajatii Serviciul Pasapoarte Cluj;

✓ Deoarece activitatea de preluare a declaratiilor insotite de documentele prevazute de legislatia in vigoare, se desfasoara la Ghiseul unic, zilnic, prin rotatie, doua persoane din cadrul Serviciului Constatare Impunere si Control isi desfasoara activitatea in spatiul mentionat, dupa care la finalul programului cu publicul, revin la sediu si aduc:

- cererile de certificat fiscal depuse de contribuabili pentru a fi verificate de inspectorii de sector si vizate in vederea eliberarii certificatelor fiscale;

- declaratiile depuse de contribuabili pentru impunerea/sistarea bunurilor impozabile (cladiri, terenuri, mijloace de transport, etc.);

-cererile pentru acordarea scutirilor de la plata impozitelor si taxelor locale, etc.

In unele cazuri, deloc confortabile pentru contribuabili, acestia sunt pusi in situatia de a se deplasa la sediul institutiei, unde se regasesc dosarele individuale, pentru reglementarea/clarificarea anumitor aspect fiscale, care nu pot fi rezolvate la Ghiseul Unic deoarece in lipsa documentelor scriptice nu se poate emite un punct de vedere avizat. Dupa clarificarea problemelor, contribuabilul se deplaseaza din nou, la Ghiseul Unic, pentru a primi documentul sau a i se rezolva situatia din punct de vedere fiscal;

In cazul depunerii declaratiilor de impunere teren, contribuabilul trebuie sa se prezinte, mai intai, la Registrul agricol (care se afla la sediul din Piata 1 Decembrie 1918 nr.28) pentru inregistrare si vizare declaratiilor de impunere conform prevederilor legale, dupa care trebuie sa revina la Ghiseul unic pentru preluare si inregistrare in evidenta fiscala. Din pacate, contribuabilii nu cunosc acest aspect, astfel ca toti se prezinta la Ghiseul unic, sunt indrumati

sa mearga la Registrul agricol dupa care sa se intoarca la Ghiseul unic pentru impunere, de aici si numeroasele nemulumiri vis-à-vis de faptul ca sunt purtati intre cele doua locatii;

-In cazul declararii pentru impozitare a cladirilor de tip casa, de multe ori intalnim situatia in care datele existente in evidenta fiscala informatizata nu mai corespund cu documentele prezentate. Astfel, pentru stabilirea situatiei fiscale reale, avand in vedere faptul ca dosarele imobilelor sunt la sediul din Piata 1 Decembrie 1918 nr.28, la Ghiseul unic nu se poate clarifica situatia si contribuabilii sunt nevoiti sa vina la sediu, ceea ce atrage, din nou, nemulumiri si pierderea unor timpi esentiali pentru rezolvarea cu celeritate a dolcantenilor concetatenilor nostri;

- Certificatele fiscale, conform formularelor ITL, legislatiei in vigoare si delegarii de atributii se semneaza de catre directorul executiv sau seful SEITL. Sunt numeroase situatii in care certificatele fiscale se pot elibera pe loc, fara a fi necesara vizarea cererii din partea inspectorului de sector, situatii in care seful SEITL il semneaza, dupa care se elibereaza contribuabilului. In cazul in care seful de serviciu este in concediu, semnarea acestora se face de catre directorul executiv al carui birou este la sediul institutiei din Piata 1 Decembrie 1918 nr. 28, aflandu-ne, din nou, in situatia de a plimba contribuabilul de la o locatie la alta. Astfel, pentru a putea elibera certificatul, apelam la doua variante, respectiv, fie o colega se deplaseaza la sediu pentru a duce la semnat certificatul emis in format letric, dupa care se intoarce si inmaneaza contribuabilului documentul, fie contribuabilul este rugat sa se deplaseze el la sediu pentru a primi certificatul semnat de catre conducatorul organului fiscal.

Asadar, suntem in situatia in care atat angajatii directiei, dar mai ales contribuabilii sunt nevoiti sa efectueze adevarate slalomuri de la o locatie la alta, ceea ce impacteaza asupra principiului celeritatii (desi se fac eforturi din partea angajatilor pentru rezolvarea cu promptitudine a solicitarilor cetatenilor), inasa apar tot mai multe nemulumiri ale celor care vin inspre institutia noastra pentru rezolvarea unor probleme fiscale, cu impact negativ asupra entitatii noastre, din punct de vedere al rapiditatii deservirii interesului concetatenilor, un aspect deloc de neglijat fiind si varsta inaintata a multora dintre ei, care din pacate sunt putin mai refractari in ceea ce priveste apelarea la mijloacele de comunicare electronica.

In concluzie, autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și personalul din cadrul acestora au obligația de a urmări satisfacerea interesului public, acesta fiind primordial in elaborarea unor acte administrative coerente, menite sa satisfaca, cu celeritate, doleantele cetatenilor nostri, astfel incat feed-back-ul din partea acestora sa fie unul pozitiv. In astfel de situatii, ca cele prezentate anterior, deloc placute, valentele pozitive ale principiului satisfacerii interesului public sunt anihilate inclusiv de plimbarea cetatenilor de la o locatie la alta, care determina pierderea increderii acestora in actul administrativ, consum de timp dar si nervos, cu impact atat asupra confortului emotional cat si asupra capitalului de incredere in administratia publica. Desigur, se adauga si disconfortul angajatilor directiei din punct de vedere al spatiului in care isi desfasoara activitatea, nu atat in ceea ce priveste crearea confortului propriu cat a calitatii actelor emise si a coerenței deciziei in elaborarea actului administrativ fiscal.

DIRECTOR EXECUTIV,
Gabriela Salagean

Salagean: Digitally signed
by Salagean
Gabriela: Gabriela-Floarea
Date: 2025.10.28
Floarea: 07:32:05 +02'00'



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUN. TURDA
SERVICIUL PUBLIC COMUNITAR LOCAL
DE EVIDENȚĂ A PERSOANELOR TURDA
Str.Republicii nr.24
Operator date cu caracter personal – notificare nr. 1945
Tel: 0264315491 Fax: 0264/315490
e-mail: evidenta-populatiei@primariaturda.ro
primariaturda.ro/evidenta-populatiei-turda/

Nr. 28824 din 28.10.2025
Exemplarul nr. 1

Către,

PRIMĂRIA TURDA

-SERVICIUL ADMINISTRATIE PUBLICA LOCALA-

Ca urmare a adresei dvs. nr. 28824 din 24.10.2023, referitoare la achiziționarea, de către Primaria mun. Turda, a unui imobil necesar relocării unor structuri ale aparatului de specialitate al Primarului Mun. Turda, vă comunicăm următoarele:

SPCLEP Turda are un nr. de 14 angajati: - *Sef serviciu-1*

- *Stare Civila - 5 angajati*

- *Evidenta Persoanelor - 8 angajati*

Spatiul actual destinat desfasurarii activitatii de preluare a documentelor la nivelul celor doua compartimente, respectiv Stare Civila si Evidenta Persoanelor, este insuficient, situatie generata de modificarile legislative survenite in cursul anului 2024/2025; pt eliberarea in format electronic a tuturor documentelor de stare civila si a cartii de identitate electronice, se impune un numar mai mare de ghisee de preluare, intrucat activitatea specifica serviciului nostru, implica contactul direct cu cetateanul. Precizam faptul ca, in actualul sediu in care ne desfasuram activitatea, exista un numar

insuficient de ghisee, respectiv 4 la numar, dintre care 3 pt. Compartimentul Evidenta Persoanelor si 1 pt. Compartimentul Stare Civila. La data prezentei, se impun un nr. de 5 ghisee pt stare civila si 4 pt evidenta persoanelor.

Depozitul propriu de arviha este subdimensionat, in interiorului lui fiind umitate crescuta, punand astfel documentele pastrate in pericol iminent de distrugere si degradare, neindeplinind standardele impuse de catre Arhivele Nationale; aceasta situatie ar putea genera aplicarea de sanctiuni de catre institutia mentionata anterior.

Totodata, va informam ca activitatea de oficiere a casatoriilor se realizeaza in afara sediului SPCLEP Turda, intr-un spatiu alocat (in cadrul Centrului Multifunctional), de dimensiuni reduse, care afecteaza in mod direct calitatea serviciului oferit, in plus, fiind necesara si resursa umana suplimentara in zilele de sambata si duminica, in vederea indeplinirii atributiilor de serviciu specifice.

Suprapopularea zonei de asteptare, genereaza aglomeratie, stres, disconfort si un mediu zgomotos pt cetatean, toate acestea aducand atingere imaginii institutiei noastre.

SPCLEP Turda isi desfasoara activitatea intr-un imobil apartinand Primariei Mun. Turda.

Cu respect,

**ŞEF SERVICIU
AURELIA - OANA VENȚEL**



Întocmit/redactat
AURELIA - OANA VENȚEL

SERVICIUL RELATII CU CETATENII
Nr. 39016/24.10.2025

Catre,
SERVICIUL ADMINISTRATIE PUBLCA LOCALA

Ca urmare a Notei Interne nr 38971/24.10.2025 , va aducem la cunostinta urmatoarele:

Serviciul Relatii cu Cetatenii isi desfasoara activitatea de relatii cu publicul zilnic in cadrul Biroului Unic, dupa urmatorul program: Luni, Miercuri si Joi: 08.00-14.30, Marti: 08.00-18.00 si Vineri: 08.00- 12.00. Spatiul necesita doua posturi de lucru dotate cu doua calculatoare, doua imprimante Zebra(pentru codurile de bare) si un echipament multifunctional Konica Minolta si 3 dulapuri pentru depozitarea documentelor si a formularelor.

SEF SERVICIU RELATII CU CETATENII
CORINA VARGA

Semnatar: Varga Anghela-Corina
Data si ora semnării: 2025 10 24 12:23:49 +0300






Primăria
Municipiului Turda

 www.primariaturda.ro  contact@primariaturda.ro

 0264 313 160

 0264 317 081

 P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Jud. Cluj

**Serviciul Evidenta
si Administrare Patrimoniu
Nr. 39.275/28.10.2025**

**CATRE,
SERVICIUL ADMINISTRATIE PUBLICA LOCALA**

Urmare a notei interne comunicate S.E.A.P. in data de 24.10.2025, va aducem la cunostinta urmatoarele aspecte ,pe care le consideram esentiale pentru buna desfasurare a activitatii serviciului :

Serviciul Evidenta si Administrare Patrimoniu conform Statului de functii are 10 persoane (sef serviciu + 9 consilieri),care isi desfasoara activitatea la Ghiseul unic.

Spatiul actual este insuficient pentru volumul mare de de documente care trebuie gestionate,iar personalul serviciului lucreaza in birouri mici si aglomerate.

Precizam faptul ca imobilul in care funtioneaza Serviciul E.A.P. ,este inchiriat si se plateste o chirie considerabila pentru acest spatiu.

**SEF SERVICIU E.A.P.,
DAN AUGUSTIN CISMAS**



DIRECTIA DEZVOLTARE INVESTITII SI SERVICII PUBLICE
Nr. 39729/31.10.2025

Catre,
Serviciul Administratie Publica Locala
Compartiment Contencios Administrativ

Avand in vedere adresa dvs. referitoare la informatii privind conditiile de functionare ale Directiei de Dezvoltare Investitii si Servicii Publice, in vederea identificarii necesitatilor de relocare in noul spatiu ce urmeaza a fi achizitionat, va comunicam urmatoarele:

- Numarul de personal aferent fiecarui compartiment si caracteristicile spatiului actual

Nr crt.	Nume si prenume	Funcția	Locul unde isi desfasoara activitatea	Suprafata / persoana (mp)	Observatii
1	Fagedar Adrian	Director executiv	Primarie cam.	22.54	
2	Gaița Ovidiu Lucian	Sef serviciu SEUSP	Primarie cam. 41	8.03	Imparte biroul de 24.10 mp cu inca 2 persoane.
SERVICIUL ECOLOGIE URBANA SI SERVICII PUBLICE Total personal=10					
COMPARTIMENT SERVICII PUBLICE Nr. Personal=6					
1	Cismas Adina	Consilier	Biroul unic		
2	Hola Sergiu	Consilier	Primarie cam. 12	9.88	Imparte biroul de 19.75 mp cu inca o persoana
3	Mihesan Ionut	Consilier	Primarie cam. 4	8.12	Imparte biroul de 32.49 mp cu alte 3 persoane din care una din alta directie
4	Moldovan Daniel	Consilier	Primarie cam. 4	8.12	Imparte biroul de 32.49 mp cu alte 3 persoane din care una din alta directie
5	Muresan Mircea	Consilier	Primarie cam. 4	8.12	Imparte biroul de 32.49 mp cu alte 3 persoane din care una din alta directie
6	Stancu Simona Gabriela	Consilier	Primarie cam. 41	8.03	Imparte biroul de 24.10 mp cu inca 2 persoane
COMPARTIMENT EFICIENTA ENERGETICA Nr. Personal=1					
1	Luca Silvestru	Consilier	Primarie cam. 5	8.13	Imparte biroul de 16.25 mp cu inca o persoana
COMPARTIMENT PROTECTIA MEDIULUI Nr. Personal= 2					
1	Iurian Amalia	Consilier	Primarie cam. 6	5.99	Imparte biroul de 23.84 mp cu alte 3 persoane din care 2 din alta directie
2	M C Camella	Consilier	Primarie cam. 6	5.99	Imparte biroul de 23.84 mp cu alte 3 persoane din care 2 din alta directie

COMPARTIMENT AUTORITATE DE AUTORIZARE PENTRU SERVICIILE DE TRANSPORT PUBLIC LOCAL Nr. Personal =1					
1	Marcu Nicolae	Consilier	Primarie cam. 12	9.88	Imparte biroul de 19.75 mp cu inca o persoana
SERVICIUL INVESTITII SI RELATII CU INVESTITORII Total personal = 4					
1	Curcus Delia	Consilier	Primarie cam. 41	8.03	Imparte biroul de 24.10 mp cu inca 2 persoane
2	Draghici Cornelia	Consilier	Primarie cam. 70	7.13	Imparte biroul de 28,50 mp cu inca 3 persoane din alta Directie
3	Marginean Daniel	Consilier	Primarie cam. 69	15.10	Imparte biroul de 30.21 mp cu inca o persoana din alta Directie
4	Muresan Claudia	Consilier	Primarie cam. 5	8.13	Imparte biroul de 16.25 mp cu inca o persoana

Asa cum rezulta din tabelul de mai sus in Directia Dezvoltare , Investitii si servicii publice sunt incadrate un numar total de 16 persoane din care 2 sunt personal de conducere (director executiv, sef serviciu SEUSP) celelalte 14 persoane fiind impartite in doua servicii :

- Serviciul de ecologie urbana si servicii publice :10 persoane
 - Compartiment servicii publice 6 persoane
 - Compartiment eficiente energetica 1 persoana
 - Compartiment protectia mediului 2 persoane
 - Compartiment autoritate de autorizare pentru serviciile de transport public local 1 persoana
- Serviciul de Investitii si relatii cu investitorii :4 persoane

Tot din tabelul de mai sus, din punct de vedere al disponerii in birouri, se poate observa ca personalul este impartit pe etaje, in birouri care nu sunt alaturate, unii cu colegi din alte departamente, deci dispunerea pe servicii/ compartimente nu este compacta.

Tot din tabelul de mai sus, din punct de vedere al suprafetei utilizate de catre fiecare angajat, rezulta suprafata aferenta fiecaruia, dar nu este concludenta deoarece gradul de ocupare cu mobilier in diferite birouri este diferita.

Ca urmare a celor relatate mai sus propunem necesitatea unei repartizari in birouri cat mai compacta.

Pentru orice informatii suplimentare va stam la dispozitie.

DIRECTOR EXECUTIV
Adrian Fagadar

SEF SERVICIU SEUSP
Ovidiu Gaina



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28
Tel: 0264/313160 Fax: 0264/317081
E-mail: primaria@primariaturda.ro
Web site: www.primariaturda.ro

**Contract de locatiune
Nr. 1923 din 29.01.2018**

Preambul:

Avand in vedere prevederile Legii nr. 287/2009 privind codul civil, a Hotararii Consiliului Local al Municipiului Turda nr. 198/ 2017 privind aprobarea incheierii unui contract de locatiune pentru un imobil cladire, situat in Pta 1 Decembrie 1918, nr. 31-33, precum si ale HCL 11/2018 privind aprobarea modificarii HCL 198/2017:

1.1 MUNICIPIUL TURDA, cu sediul in Turda, P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28 , jud. Cluj avand contul RO88TREZ21921300205, deschis la Trezoreria Turda, reprezentat prin Primar dl. Cristian Octavian Matei si Director Executiv Daniela Adace , in calitate de locatar, pe de o parte

Și

1.2. Societatea GARENDIS SRL, cu sediul social in mun. Cluj-Napoca, str. Ana Aslan, nr. 40, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J12/2142/2002, C.U.I. 14976426, reprezentata legal prin dl. Ciprian Otel, in calitate de administrator, in calitate de locator, pe de alta parte,

Au convenit incheierea prezentului contract de locatiune în condițiile și cu clauzele de mai jos.

Art. 1. Obiectul contractului:

1.1. (1) Obiectul contractului îl reprezintă închirierea imobilului construcție-parter, in suprafata de 453 mp. inscrisa in cf. 60380 Turda, nr. Cadastral 60380-C1, situata din punct de vedere administrativ in mun. Turda, str. Pta 1 Decembrie 1918, nr. 31-33.

(2) Imobilul mai sus mentionat va fi folosit in vederea desfasurarii activitatilor Directiei Impozite si Taxe a Primariei Municipiului Turda , precum si a altor servicii daca este cazul.

Art. 2. Durata contractului

(1) Prezentul contract intra in vigoare la data semnarii sale de catre ambele parti. Durata ferma si ireductibila a inchirierii este de 10 (zece) ani socotiti de la momentul semnarii procesului verbal de predare-primire a imobilului inchiriat.

(2) Durata contractului mentionata la art. 2.(1), poate fi prelungita, prin acordul scris al partilor, concretizat in cuvenitul act aditional la contract. In lipsa unui astfel de acord, contractul inceteaza de plin drept la data mentionata anterior, fara posibilitatea intervenirii tacitei relocatiuni. Cu toate acestea, obligatia de plata a chiriei subzista pana la predarea prin proces verbal a imobilului inchiriat pe seama locatorului. Notificarea privind intentia de prelungire a contractului va fi transmisa de o parte celuilalte parti cu 60 zile inainte de expirarea contractului.

b) Să verifice starea imobilului, în orice moment al derulării contractului, cu acordul locatarului.

5.3. Obligațiile locatarului / utilizatorului (Municipiul Turda / Directia Impozite si Taxe Locale, alte servicii) :

- a) Să folosească și să întrețină imobilul descris în art. 1. ca un bun gospodar și conform destinației pentru care a fost închiriat;
- b) Să nu producă distrugerii, degradări sau dezmembrări imobilului închiriat;
- c) Să plătească chiria la termenele prevăzute în contract;
- d) Utilizatorul va plăti toate utilitățile aferente: apă, energie electrică, cablu, telefon, internet, salubritate etc;
- e) Să elibereze imobilul, la expirarea duratei contractului sau la încetarea sa;
- f) Să permită accesul locatarului, la cererea acestuia, pentru a verifica buna folosință a imobilului.

Art. 6 Încetarea contractului

(1) Prezentul contract încetează în următoarele cazuri:

a) La expirarea duratei contractului, dacă nu s-a convenit prelungirea acestuia prin act adițional, de către părțile contractante;

(2) Incetarea contractului se face:

a) prin acordul scris al ambelor părți.

b) prin reziliere, de către locatar, în situația în care locatarul cauzează distrugerii, degradări sau deteriorări ale imobilului;

c) Prin dispariția imobilului;

d) Prin reziliere în cazul în care una dintre părți nu își îndeplinește obligațiile asumate și dacă partea în culpa nu remediază situația de încălcare și/sau nu îndeplinește obligația respectivă nici într-un termen de 30 (treizeci) de zile de la data primirii unei notificări scrise în acest sens de la partea îndreptățită.

(3) Niciuna dintre părți nu are dreptul de a denunța unilateral prezentul contract.

(4) Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părți;

(5) La încetarea contractului, în oricare dintre situații, imobilul va fi predat locatarului, pe bază de proces-verbal, în stare corespunzătoare.

Art. 7 Răspunderea contractuală și sancțiuni

(1) În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, locatarul îngreșește sau stânjenește în orice mod accesul chiriașului la imobilului închiriat, afectând activitatea de interes public desfășurată, acesta va plăti chiriei daune conform prevederilor legale în vigoare, proporțional cu perioada cât durează îngreșirea sau stânjenirea respectivă.

(2) Niciuna din părțile contractante nu răspunde de neîndeplinirea parțială sau neexecutarea vreuneia din obligațiile prezentului contract, dacă acea neîndeplinire parțială sau neexecutare s-a datorat apariției unui caz de forță majoră (calamități naturale, incendiu, stare de război etc.).

Art. 8 Forța majoră

(1) Forța majoră, ca eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, este constatată de o autoritate competentă. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

(3) Având în vedere faptul că locatarul va efectua, la cererea locatarului, o serie de lucrări de amenajare a imobilului închiriat, conform ofertei locatarului (compartimentari, instalații curente puternice și curente slabi, instalații încălzire și racire), părțile convin în mod expres faptul că durata închirierii este ferma și niciuna dintre părți nu are dreptul de a denunța unilateral contractul. În cazul în care, din culpa locatarului, prezentul contract va înceta înainte de data expirării duratei convenite la art. 2 alin. (1) de mai sus, atunci locatarul va avea obligația să plătească locatarului o despăgubire egală cu valoarea chiriei pentru întreaga perioadă cuprinsă între data încetării contractului și data la care ar fi expirat durata contractului prevăzută la art. 2 alin. (1) de mai sus.

Art. 3. Prețul contractului

(1) Chiria lunară datorată de locatar pentru folosința imobilului ce face obiectul prezentului contract este de 7,5 euro (șapte euro și cincizeci eurocenti) / mp / luna, pret care include T.V.A., rezultând o chirie lunară în suma de 3397,50 euro ((treimiitreisutenouazecisapteeurosi50decenti), inclusiv TVA, plătibili în lei la cursul stabilit de Banca Națională a României în ziua emiterii facturii de către Locatar.

(2) Locatarul datorează chiria începând cu data semnării procesului verbal de predare primire a imobilului închiriat, ce formează obiectul contractului.

Art. 4. Modalități de plată

(1) Chiria se plătește lunar până la data de 20 a lunii, pentru luna anterioară plății, în contul locatarului nr.RO78BTRLRONCRT0388501101 cont deschis la Banca Transilvania – Sucursala Chuj

(2) În cazul neplății chiriei la termenul stabilit, locatarul va fi obligat la plată de penalități de întârziere în cuantumul prevăzut de lege pentru dobânda legală penalizatoare, până la stingerea obligației.

Art. 5. Drepturile și obligațiile părților

5.1. Obligațiile locatarului:

a) să execute toate lucrările necesare în vederea amenajării și compartimentării spațiului ce face obiectul închirierii (compartimentare, instalații de curente puternice și curente slabi, instalații încălzire și racire, conform ofertei locatarului).

b) să predea bunul dat în locațiune la termenul convenit și la locul unde se găsește în momentul contractării, pe baza de proces verbal. Termenul de predare a imobilului închiriat este de 3 (trei) luni de la data obținerii de către locatar a autorizației de construire aferentă lucrărilor de amenajare și compartimentare a imobilului închiriat.

c) să se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință tulburarea locatarului în liniște și utila folosință a bunului închiriat.

d) să permită accesul pe cheltuielile locatarului la toate utilitățile aferente pentru buna utilizare a acestui imobil, respectiv, energie electrică, gaze naturale, apă curentă;

e) să nu stânjenească în niciun fel buna folosință a imobilului și să nu pătrundă în imobil fără știrea locatarului, orice vizită anunțându-se în prealabil cu cel puțin 15 zile.

5.2. Drepturile locatarului:

a) Să primească contravaloarea chiriei în cuantumul și la termenele stabilite în prezentul contract;

(2) Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

(3) Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

(4) Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

Art. 9. Modalități de corespondență a părților

(1) Orice corespondență între părțile prezentului contract se va purta în scris, prin e-mail, fax, scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

(2) Orice modificare a adresei oricăreia dintre părți va fi comunicată celeilalte părți în termen de o zi de la data modificării.

Art. 10. Soluționarea litigiilor între părți

(1) Litigiile de orice fel, decurgând din executarea contractului, se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi soluționat de instanțele judecătorești competente de la sediul locatarului.

Art. 11. Clauze speciale și finale

(1) Orice modificare intervenită asupra clauzelor contractului se face numai în baza acordului de voință a partilor contractante, manifestată sub forma unui act adițional la contract.

(2) Acest contract reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul ambelor părți.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi _____ în limba română în 4 exemplare originale cu aceeași putere valabilă, câte 2 exemplare pentru fiecare parte contractantă.

LOCATAR
MUNICIPIUL TURDA
PRIMAR
CRISTIAN OCCASIAN MATEI
DIRECTOR EXECUTIV
DANIELA ADACE

Consilier Juridic,

Viza CF

LOCATOR
Societatea GARENDIS SRL

ADMINISTRATOR
CIBRIAN OTEL



PRIMĂRIA TURDA
Data: 02.01.2016
Nr. 1 VIZAT P.F.P.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28
Tel: 0264/313160 Fax: 0264/317081
E-mail: contact@primariaturda.ro
Web site: www.primariaturda.ro

**Actul Aditional nr. 1 din data de 04.04.2018
la contractul de locatiune nr. 1923 din 29.01.2018**

Prezentul act aditional este incheiat la data de 04.04.2018, sub nr. 7170 intre:

MUNICIPIUL TURDA, cu sediul in Turda, P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28 , jud. Cluj avand contul RO88TREZ21921300205, deschis la Trezoreria Turda, reprezentat prin Primar dl. Cristian Octavian Matei si Director Executiv Daniela Adace, in calitate de **locatar**, pe de o parte,

Și

Societatea **GARENDIS SRL**, cu sediul social in mun. Cluj-Napoca, str. Ana Aslan, nr. 40, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J12/2142/2002, C.U.I. 14976426, reprezentata legal prin dl. Ciprian Otel, in calitate de administrator, in calitate de **locator**, pe de alta parte,

Partile au convenit incheierea acestui act aditional (denumit in continuare "Actul Aditional") la contractul de locatiune nr. 1923/29.01.2018 (denumit in continuare "Contractul de Locatiune"), in urmatoarele conditii:

1. Partile au agreat planul compartimentarii imobilului inchiriat, atasat ca Anexa 1 la prezentul Act Aditional.
2. Ca urmare a stabilirii planului de compartimentare, a rezultat o suprafata a imobilului inchiriat de **440,50 mp**. Pe cale de consecinta, se modifica in mod corespunzator Art. 1 "Obiectul Contractului" si Art. 3 "Pretul Contractului" din Contractul de Locatiune, dupa cum urmeaza:

Art. 1. Obiectul contractului:

1.1. (1) *Obiectul contractului îl reprezintă închirierea imobilului constructie-parter, in suprafata de 440,50 mp. inscrisa in cf. 60380 Turda, nr. cadastral 60380-C1, situata din punct de vedere administrativ in mun. Turda, str. Pta 1 Decembrie 1918, nr. 31-33.*

(2) *Imobilul mai sus mentionat va fi folosit in vederea desfasurarii activitatilor Directiei Impozite si Taxe a Primariei Municipiului Turda, precum si a altor servicii daca este cazul.*

Art. 3. Prețul contractului

(1) *Chiria lunara datorata de locatar pentru folosinta imobilului ce face obiectul prezentului contract este de 7,5 euro (sapte euro si cincizeci eurocenti) / mp / luna, pret care include T.V.A., rezultand o chirie lunara in suma de 3303,75 euro*



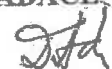

(treimiitreisutetreieurosi75decenti), inclusiv TVA, platibili in lei la cursul stabilit de Banca Nationala a Romaniei in ziua emiterii facturii de catre Locator.

(2) Locatorul datoreaza chiria incepand cu data semnarii procesului verbal de predare primire a imobilului inchiriat, ce formeaza obiectul contractului.

3. Toate celelalte prevederi ale Contractului de Locatiune raman neschimbate si pe deplin aplicabile.

Prezentul Act Aditional a fost incheiat in 2 (doua) exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte semnatară si contine Anexa 1 – Planul compartimentarii imobilului inchiriat si Anexa 2 – Calculul suprafetei inchiriate.

LOCATAR
MUNICIPIUL TURDA
PRIMAR,
CRISTIAN OCTAVIAN
DIRECTOR EXECUTIV
DANIELA ADACE


Consilier Juridic,

Viza CF

PRIMĂRIA TURDA
Data: 13.04.2018
Nr. 1 VIZAT C.F.P.

LOCATOR
Societatea GARENDIS SRL

ADMINISTRATOR
CIPRIAN STEL



Act Aditional nr. 2 din data 01.11.2018
la contractul de locatiune nr. 1923 din 29.01.2018

Prezentul act aditional s-a incheiat la data de 01.11.2018 intre:

1.1 MUNICIPIUL TURDA, cu sediul in Turda, P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28 , jud. Cluj avand contul RO88TREZ21921300205, deschis la Trezoreria Turda, reprezentat prin Primar dl. Cristian Octavian Matei si Director Executiv Daniela Adace , in calitate de locatar, pe de o parte
Si

1.2. Societatea GARENDIS SRL, cu sediul social in mun. Cluj-Napoca, str. Ana Aslan, nr. 40, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J12/2142/2002, C.U.I. 14976426, reprezentata legal prin dl. Ciprian Otel, in calitate de administrator, in calitate de locator, pe de alta parte,

Partile au convenit incheierea prezentului act aditional prin care au agreeat:

Art. 1 Modificarea punctului 1 din Art.4 Modalități de plată dupa cum urmeaza:

(1) Chiria se plateste lunar pana la data de 20 a lunii, pentru luna anterioara platii, in contul locatorului nr. RO04TREZ2165069XXX037279, cont deschis la Trezoreria Cluj-Napoca.

Art.2 Celelalte prevederi ale Contractului de Locatiune raman neschimbate si pe deplin aplicabile.

Prezentul act aditional a fost incheiat astazi, 01.11.2018 in limba romana, in 2 exemplare originale, cu aceeași putere valabila, cate 1 exemplar pentru fiecare parte contractanta.

LOCATAR

MUNICIPIUL TURDA

**PRIMAR,
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI**

**DIRECTOR EXECUTIV
DANIELA ADACE**

DAd
Consilier Juridic,

[Signature]
Viza CF

PRIMĂRIA TURDA
Data: 01.11.2018
Nr. 2 VIZAT C.F.P.

LOCATOR

Societatea GARENDIS SRL

**ADMINISTRATOR
CIPRIAN OTEL**

**GARENDIS
SRL**
CLUJ-NAPOCA, ROMANIA

Oferte inchiriere spatii comerciale
(pentru analiza de piata)

🏠 > Chirie > Spații comerciale > Județul Cluj > Turda > Spatii de inchiriat in Central Shopping Center Turda



656 € + TVA / lună

8 € + TVA / mp / lună

Turda, Județul Cluj

Descriere spațiu comercial

Comision 0% !! REMS Imobiliare ofera spre inchiriere in exclusivitate, spatii comerciale in Central Shopping Center din Turda. Centrul comercial este amplasat in zona ultracentrala a municipiului Turda, este o cladire moderna, care beneficiaza de lift si scari rulante.

La parterul cladirii functioneaza un supermarket Carrefour, plus alte spatii comerciale precum farmacie, casa de schimb valutar, pariuri sportive, platar, magazine cu destinatii diverse.

La etaj pe cea mai mare suprafata este deschis magazinul KIK. Toate celelalte spatii inchiriate la etaj sunt cu destinatie vanzare articole imbracaminte si incaltaminte.

Spatiul disponibil este situat la etajul centrului comercial, beneficiaza de o vizibilitate foarte buna, este compus din 2 incaperi, care comunica intre ele, dispune de geamuri catre bulevard.

Pentru detalii suplimentare va stam la dispozitie.

Structura rezistenta: caramida

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 0

Suprafata construita: 90 mp

Nr garaje: 0

Utilitati - Climatizare (Aer conditionat, Ventilatoare); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

Finisaje - Podele (Gresie); Iluminat (Spoturi, Aplice, Exterior cladire); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre)

Disponibilitate proprietate: imediat

Citește mai puțin

Parcare stradală

Detalii spațiu comercial

ID anunț: X4V314003

Actualizat în: 29 Octombrie 2025

Regim înălțime:

P+1E+M

Subspații disponibile

Chirie / u.m. / lună:	8 EUR/mp (total: 656 EUR/lună) + TVA, Comision 0% cumpărător
Suprafață disponibilă:	82
Disponibilitate spațiu:	imediat

Puncte de interes

Recreere

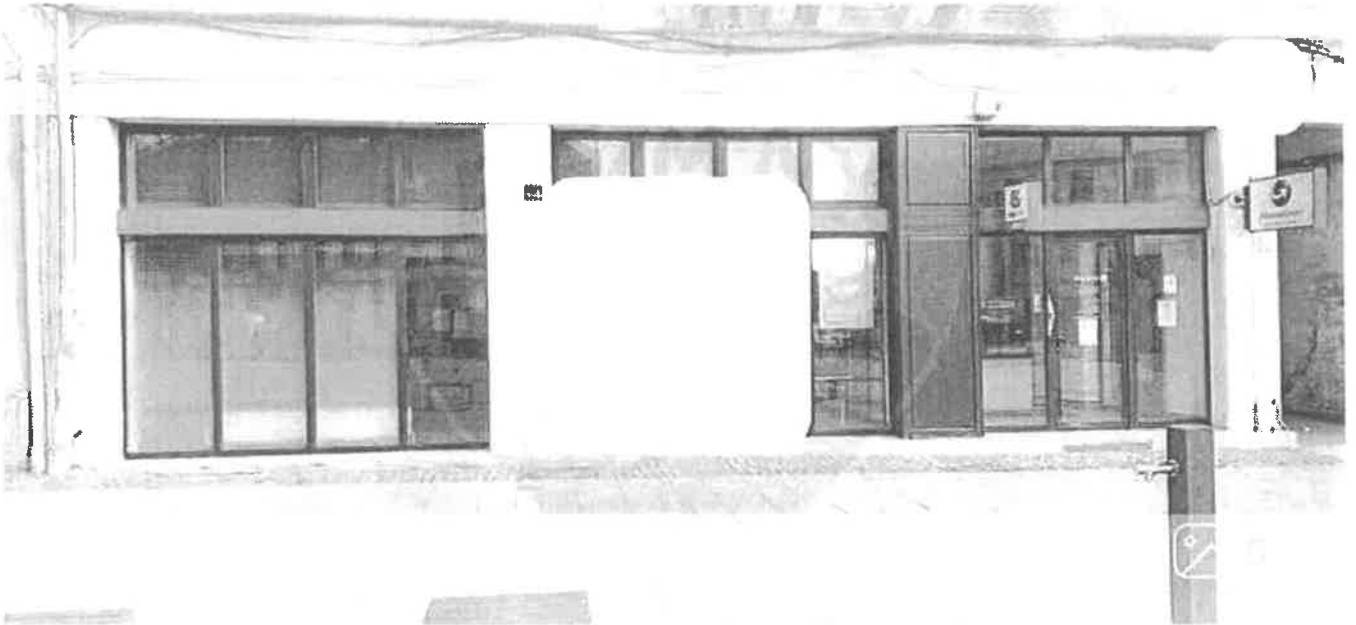
Taittu Cafenea	aprox. 91 m
Express Restaurant	aprox. 95 m
Billa Supermarket	aprox. 150 m
Parc Parcuri	aprox. 241 m

Vezi toate opțiunile

Proprietăți recomandate



🏠 > Chirie > Birouri > Județul Cluj > Turda > Spatiu comercial - ultracentral, Turda, Piata Re



3.000 € / lună

13.64 € / mp / lună

Turda, Județul Cluj

Descriere spațiu comercial

O oportunitate de business in inima Turzii!

Va oferim spre inchiriere un spatiu generos, open - space, situat in zona ultracentrala a orasului, pe artera principala - Piata Republicii, nr. 44.

Caracteristici:

- Open space - spatiu versatil, usor de compartimentat in functie e nevoi;
- Vizibilitate excelenta - fatada cu vitrina larga la strada, perfecta pentru branding;
- Acces facil pietonal si auto, cu vad comercial intens;
- Toate utilitatile disponibile - apa, electricitate, gaz, internet;
- Ideal pentru: banca, showroom, agentie de asigurari, magazin de retail,

 Anunț**Avantaje:**

- Locație top, expunere maximă;
- În imediată apropiere se afla instituții publice, restaurante, magazine, bănci și alte afaceri prospere;
- Acces ușor la mijloace de transport;
- Posibilitate de amenajare după nevoi.

DISPONIBILITATE IMEDIATA!

Pentru detalii suplimentare și programarea unei vizionari, nu ezitați să ne contactați.

Nr încăperi: 4

Utilități - Sistem încălzire (Centrală proprie); Utilități generale (Telefon)

Finisaje - Podele (Gresie)

Dotări - Diverse (Sistem de alarmă)

preînchiriere: 3000

monedainchiriere: EUR

preînchiriereunitar: 13.64

monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

Citește mai puțin

Parcare stradală

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XFFQ14006

Actualizat în: 17 August 2025








 Anunț

Subspații disponibile

Chirie / u.m. / lună:	13.64 EUR/mp (total: 3000.8 EUR/lună), Comision 0% cumpărător
Suprafață disponibilă:	220
Disponibilitate spațiu:	imediat
Etaj:	Parter / 3

Puncte de interes

Recreere

 Corso Cafenea		aprox. 38 m
 Billa Supermarket		aprox. 65 m
 Express Restaurant		aprox. 95 m
 Parc Parcuri		aprox. 111 m

Vezi toate opțiunile

Proprietăți similare



⊕ Anunț

255 mp utili Clădire

242,73 mp utili Clăc

240 mp utili Clădire

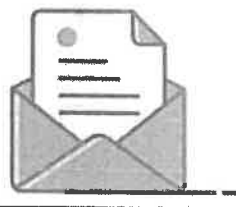
Detalii de contact



Paula Cheslerean

Manager

RE/MAX Team Up **PRO**



Abonează-te la newsletter să fii primul care primește cele mai noi recomandări de proprietăți și sfaturi de la experți.

Completează adresa ta de email

Abonează-te!

Căutări similare

Birouri de închiriat în Cluj-Napoca



Anunț

GĂSEȘTI CASA CU CARE CHIAR TE POTRIVEȘTI



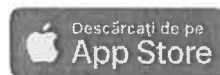
SERVICIILE NOASTRE



CONTACT



INSTALEAZĂ APLICAȚIA



IMOBILIARE.RO

Libertății

Aljos

Sare + Sport + Mă

Amorului 2011

© Proactiv MediaWork 1999-2025. Toate drepturile rezervate.

www.imobiliare.ro/sis/gia/wa/prod/14000 sunt un cadou de la Google

Proactiv MediaWork este un grup de companii care oferă servicii de marketing digital și publicitate. Pentru mai multe informații despre serviciile noastre, vizitați www.proactiv.ro. Proactiv MediaWork este un grup de companii care oferă servicii de marketing digital și publicitate. Pentru mai multe informații despre serviciile noastre, vizitați www.proactiv.ro.

imo

Inchiriez spatiu comercial 40 mp

450 EUR negociabil

Cluj, Turda

Valabil din 10/9/2025 2:45:01 PM



Specificații

imob


Descriere

Inchiriez spatiu comercial in suprafata utila de 40 mp , prevazut cu grup social. Locatia este in Turda zona centrala str.Libertatii 5 .

ID anunt: 1760010781

 Vizualizări: 47

 Raportează

 Fă ofertă

 Turda


Anunțuri recomandate

**Spatiu tehnic sau birou,
parc Micro II, scoala nr 8**

 Turda

419 EUR

Spatiu central

 Turda

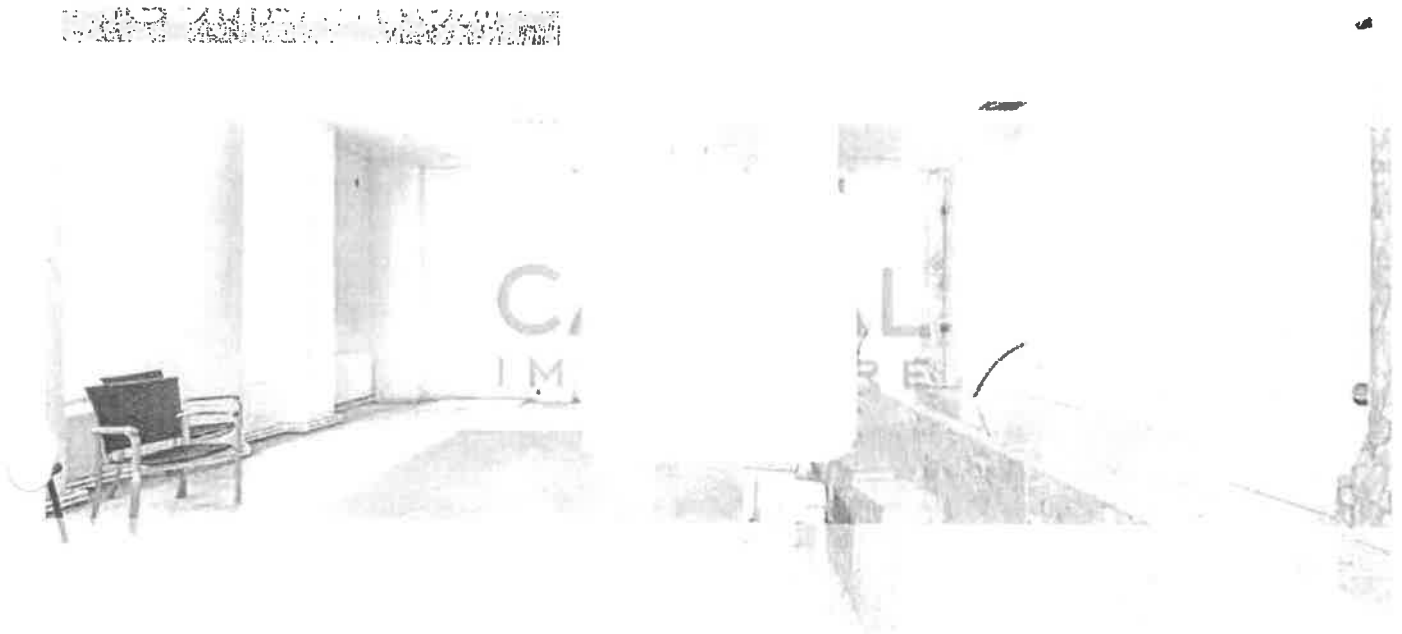
250 EUR

Inchiriez spațiu c

 Turda

10 EUR

🏠 > Chirie > Spații comerciale > Județul Cluj > Turda > Comision 0! Spatiu Comercial 430m



2.580 € / lună

6 € / mp / lună

Turda, Județul Cluj

Descriere spațiu comercial

Capital Imobiliare va propune spre inchiere un Spatiu Comercial pe doua nivele in ultracentral Turda, judetul Cluj.

Proprietatea este pozitionata foarte aproape de Primaria Turda.

Spatiul are in total 910 metri patrati utili, iar compartimentarea este urmatoarea:

Parter (430mp)

-3 sali de vanzare

-3 depozite

-3 grupuri sanitare

- tror acces
- sas
- loc centrala termica
- vestiar
- garaj

Comision 0%! Nu percepem comision la inchiriere!

Pentru mai multe detalii si o vizionare nu ezitati sa ma contactati.

Structura rezistentă: caramida

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 3

Suprafata construita: 494 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 6

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie,Calorifere); Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare)

Finisaje - Podele: (Gresie,Parchet); Stare interior (Necesita renovare); Iluminat (Lampi,Lumina naturala); Ferestre cu geam termopan (Lemn)

Dotari - Contorizare (Apometre)

pretinchiriere: 2580

monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

Citește mai puțin

Parcare stradală

 Anunț

ID anunț: X9PL140C7

Actualizat în: 04 August 2025

Regim înălțime:

P

Vecinătăți:

Primaria Turda, Casa De Cultura, Parcul Municipal, Ultracentral

Subspații disponibile

Chirie / u.m. / lună: **6 EUR/mp (total: 2580 EUR/lună), Comision 0% cumpărător**Suprafață disponibilă: **430**Disponibilitate spațiu: **imediat**

Puncte de interes

Recreere



Caribo

Restaurant

aprox. 38 m



Parc

Parcuri

aprox. 185 m



Savarina

Cafenea

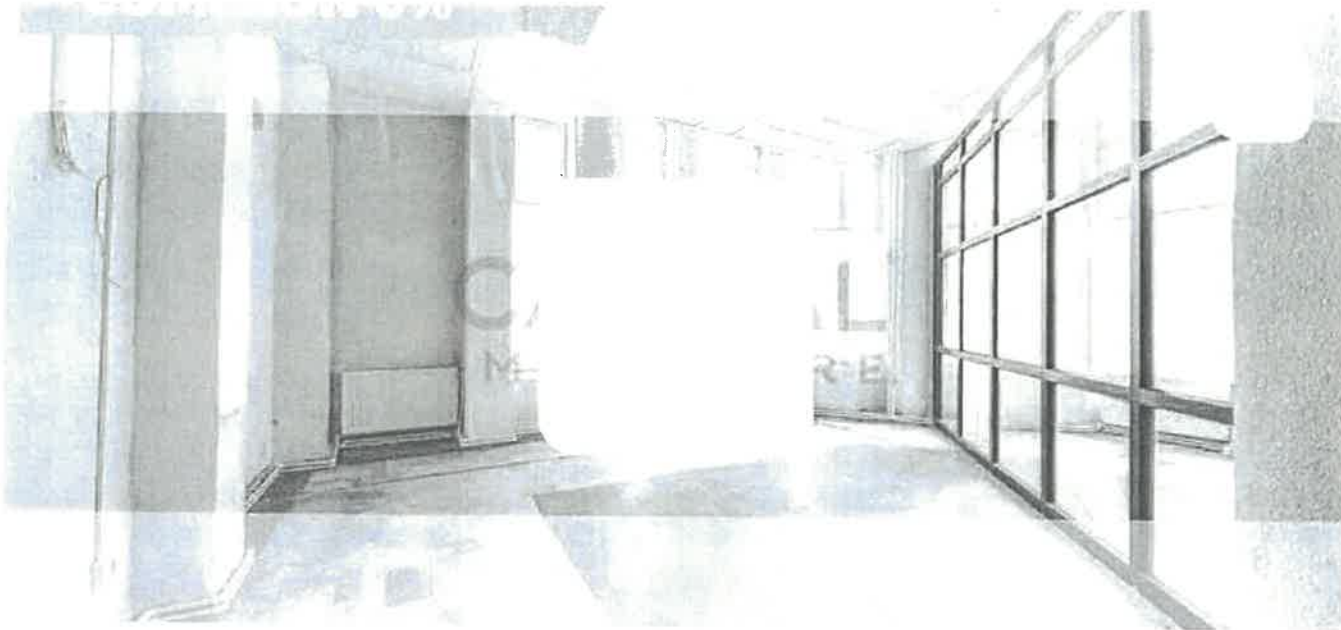
aprox. 259 m



Billa

Supermarket

aprox. 556 m

  Anunț[🏠](#) > [Chirie](#) > [Spații comerciale](#) > [Județul Cluj](#) > [Turda](#) > **Comision 0! Spatiu Comercial 910 m****5.460 € / lună**

6 € / mp / lună

Turda, Județul Cluj



Descriere spațiu comercial

Capital Imobiliare va propune spre inchiere un Spatiu Comercial pe doua nivele in ultracentral Turda, judetul Cluj.

Proprietatea este pozitionata foarte aproape de Primaria Turda.

Spatiul are in total 910 metri patrati utili, iar compartimentarea este urmatoarea:

Parter (430mp)

-3 sali de vanzare

-3 depozite

-3 grupuri sanitare

 Anunț

- triu acces
- sas
- loc centrala termica
- vestiar
- garaj

Mezazin (480mp)

- 5 sali de vanzare
- 4 depozite
- 1 vestiar
- 1 grup sanitar

Comision 0%! Nu percepem comision la inchiriere!

Pentru mai multe detalii si o vizionare nu ezitati sa ma contactati.

Structura rezistenta: caramida

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 4

Suprafata construita: 1046 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 11

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie,Calorifere); Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare)

Finisaje - Podele (Gresie,Parchet); Stare interior (Necesita renovare); Iluminat (Lampi,Lumina naturala); Ferestre cu geam termopan (Lemn)

Dotari - Contorizare (Apometre)

pretinchiriere: 5460

monedainchiriere: EUR

 Anunț

Citește mai puțin

Parcare stradală

Detalii spațiu comercial

ID anunț: X9PL140C9

Actualizat în: 04 August 2025

Regim înălțime:

P

Vecinătăți:

Primaria Turda, Casa De Cultura, Parcul Municipal, Ultracentral

Subspații disponibile

Chirie / u.m. / lună: **6 EUR/mp (total: 5460 EUR/lună), Comision 0% cumpărător**Suprafață disponibilă: **910**Disponibilitate spațiu: **imediat**

Puncte de interes

Recreere



Caribo

Restaurant

aprox. 38 m

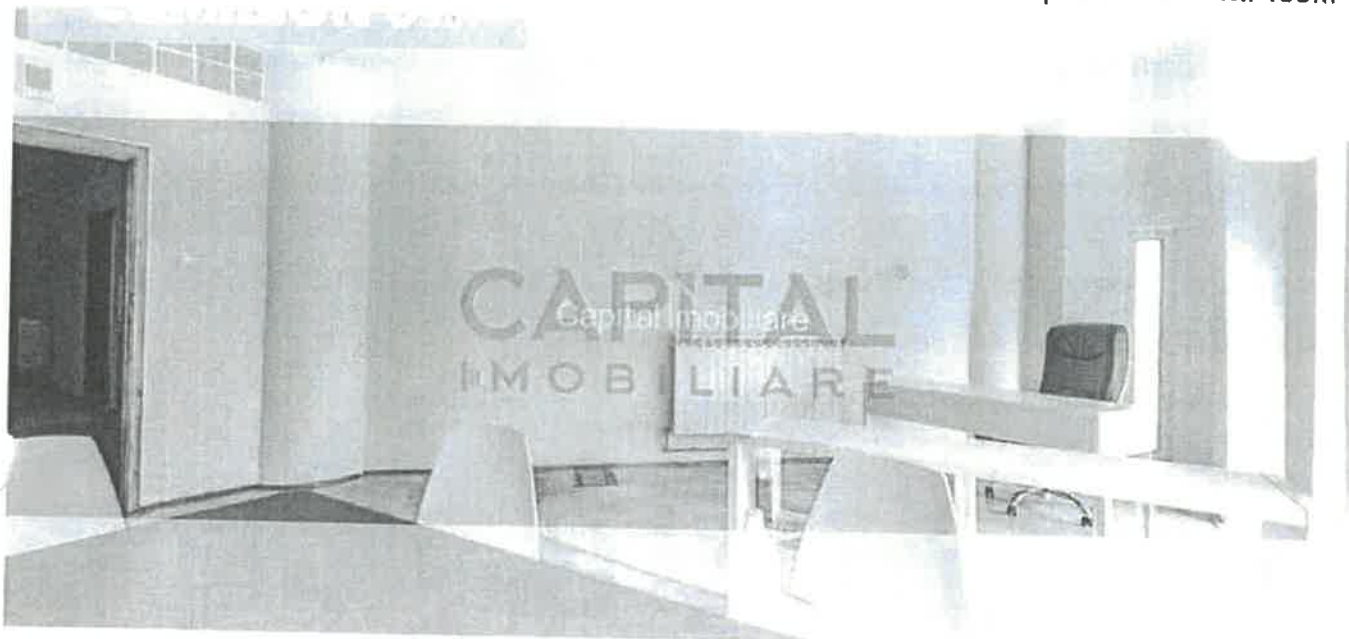


Parc

Parcuri

aprox. 185 m

Chirie > Spații comerciale > Județul Cluj > Turda > Comision 0! Spatiu Comercial 480m



2.880 € / lună

6 € / mp / lună

Turda, Județul Cluj

Descriere spațiu comercial

Capital Imobiliare va propune spre inchiere un Spatiu Comercial pe doua nivele in ultracentral Turda, judetul Cluj.

Proprietatea este pozitionata foarte aproape de Primaria Turda.

Spatiul are in total 910 metri patrati utili, iar compartimentarea este urmatoarea:

Mezazin (480mp)

-5 sali de vanzare

-4 depozite

-1 vestiar



Anunț

Comision 0%: nu percepiți comision la închiriere!

Pentru mai multe detalii și o vizionare nu ezitați să mă contactați.

Structura rezistentă: caramida

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafața construită: 552 mp

Nr garaje: 0

Nr încăperi: 5

Utilități - Sistem încălzire (Centrală proprie, Calorifere); Utilități generale (Curent, Apa, Canalizare)

Finisaje - Podele (Gresie, Parchet); Stare interior (Necesită renovare); Iluminat (Lămpi, Lumina naturală); Ferestre cu geam termopan (Lemn)

Dotări - Contorizare (Apometre)

preț închiriere: 2880

monedă închiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

Citește mai puțin

Parcare stradală

Detalii spațiu comercial

ID anunț: X9PL140C5

Actualizat în: 04 August 2025

Regim înălțime:

P

Primaria Turda, Casa De Cultura, Parcul Municipal, Ultracentral

Subspații disponibile

Chirie / u.m. / lună: **6 EUR/mp (total: 2880 EUR/lună), Comision 0% cumpărător**Suprafață disponibilă: **480**Disponibilitate spațiu: **imediat**

Puncte de interes

Recreere



Caribo

Restaurant

aprox. 38 m



Parc

Parcuri

aprox. 185 m



Savarina

Cafenea

aprox. 259 m



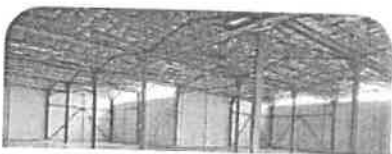
Billa

Supermarket

aprox. 556 m

[Vezi toate opțiunile](#)

Proprietăți similare



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,

23/09/2025, 14:37

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>



MEMORIU TEHNIC

PRIVIND STRUCTURA DE REZISTENȚĂ – FUNDAȚII – A CONSTRUCȚIEI

proiectată a fi modificată în Turda
– complexul comercial BIG - WINMARKT

Construcția proiectată în regimul P + E (2E) este destinată funcțiunii de
COMPLEX COMERCIAL

Realizarea construcției se face prin transformarea și extinderea clădirii cu 3 scări exterioare realizate în structură metalică

Structura de rezistență este alcătuită din cadre (stâlpi și grinzi) și planșee realizate din beton armat (cu fâșii prefabricate).

Fundațiile suplimentare, de tipul grinzi de fundare sub stâlpi, vor fi alcătuite din beton armat (C 12/15) cu blocuri din beton simplu (C 6/7,5), având tălpile duse până la adâncimea fundațiilor existente adiacente, ridicându-se treptat spre exterior. Fundațiile noi se vor executa cu rost de tasare de 3-5 cm executat prin amplasarea de plăci PFL sau polistiren pe întreaga suprafață între fundațiile noi și cele vechi.

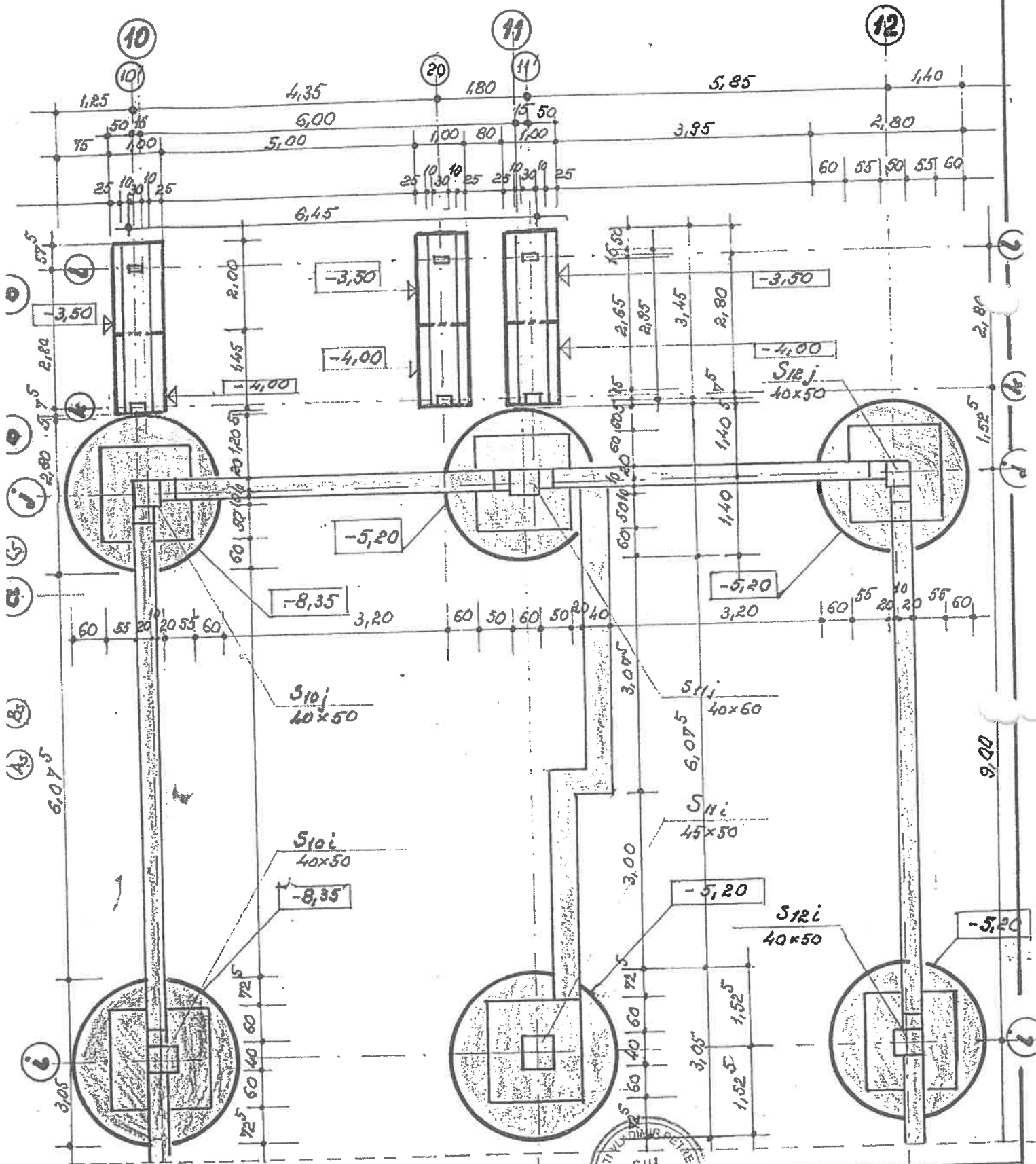
Cluj, ianuarie 2007

PROIECTANT
ing. VLADIMIR FOSTI



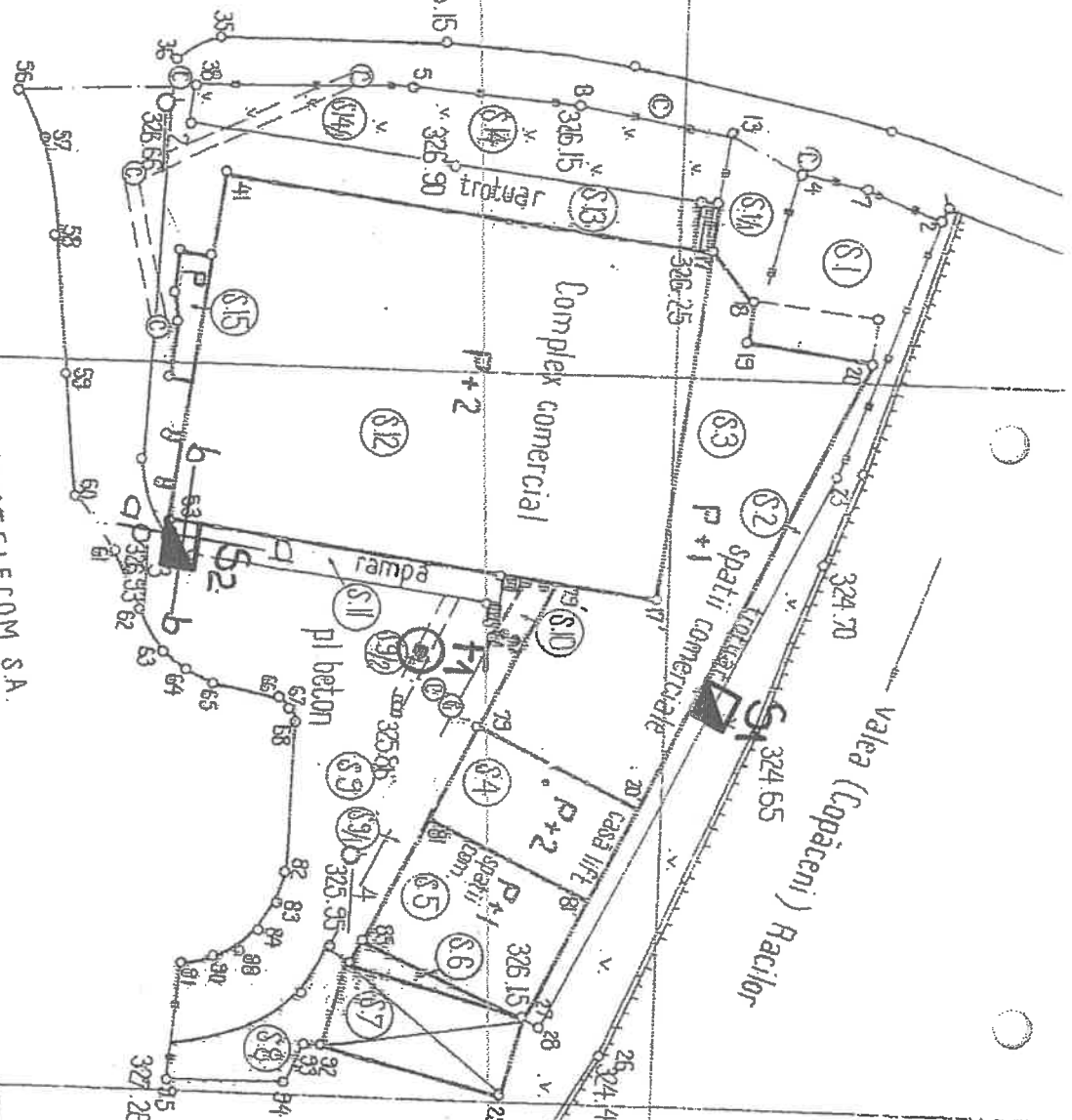
PLAN FUNDATII SCARA SECUNDARA

Sc. 1:100



P.F. FOSTI
VLADIMIR
 CLUJ - str. MoLinului
 Beneficiar
S.C. NROBOS ARHITECTURA
S.R.L.
 BUCURESTI

str. 1 Decembrie 1918



S.C. ROMTELECOM S.A.

[Handwritten signature]



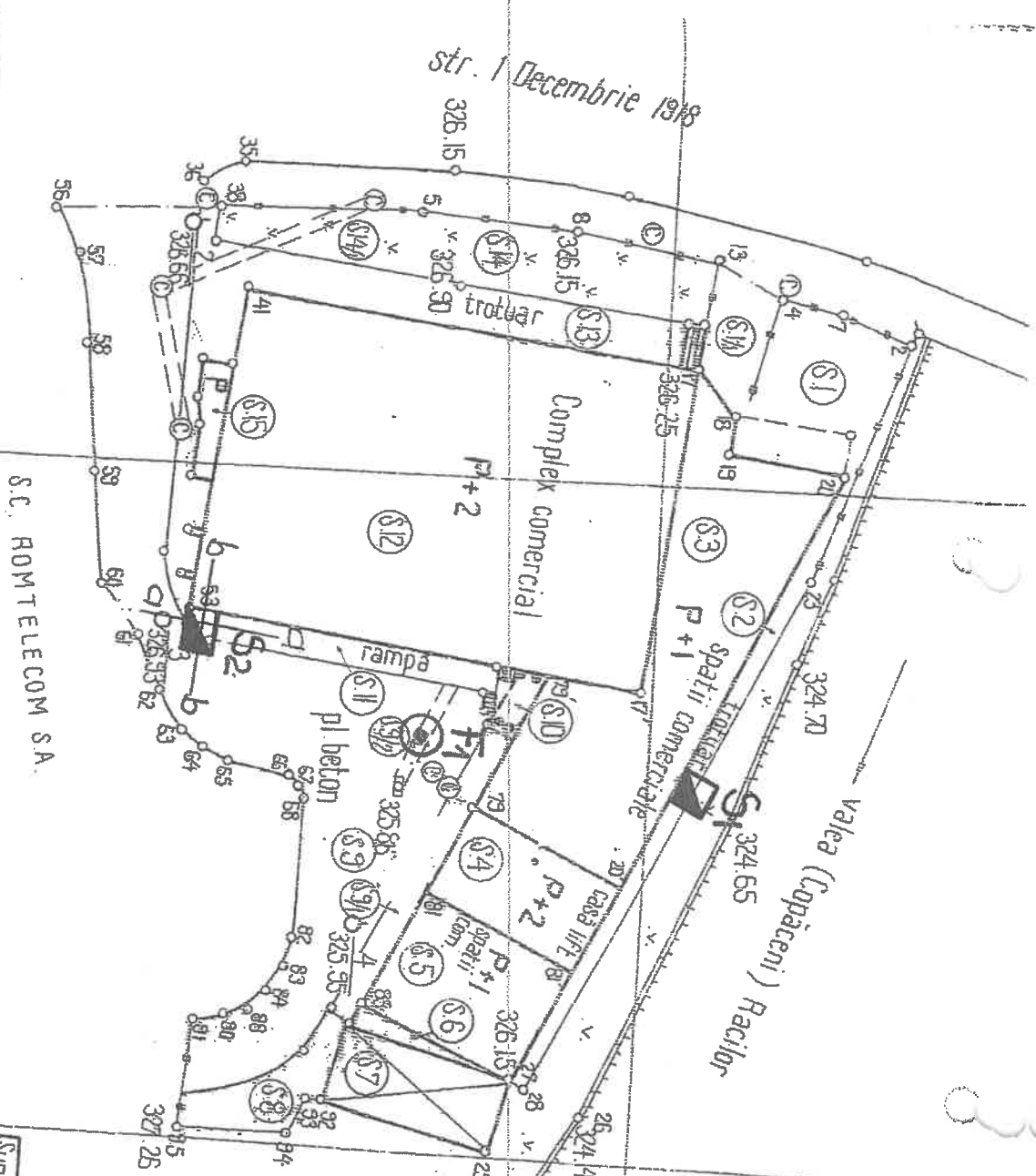
Legenda
 F1 ⊙ - foraj geotehnic
 ⊠ - sondaje deschise

Suprafata construită	Sc = 1.676,70 mp
Suprafată rețele	Sr = 34,00 mp
Suprafată căi de transport	Sf = 833,00 mp
Suprafată liberă	Sl = 151,00 mp
Suprafată totală	Sr = 2.704,70 mp
Suprafată disponibilă	Sg = 3.518,00 mp

S.C. ROMTELECOM S.A.

Proiect de amenajare a terenului și de construcție a obiectivelor de infrastructură de comunicații și servicii de comunicații electronice, în vederea realizării sistemului de comunicații și servicii de comunicații electronice, în vederea realizării sistemului de comunicații și servicii de comunicații electronice, în vederea realizării sistemului de comunicații și servicii de comunicații electronice.

str. 1 Decembrie 1918



S.C. ROMTELECOM S.A.

S.C. ROMTELECOM SA

Legenda
 F1 - foraj geotehnic
 S1 - sondaje deschise

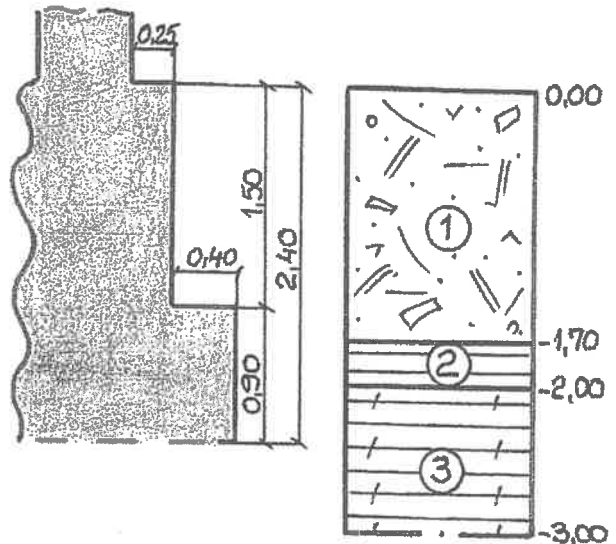
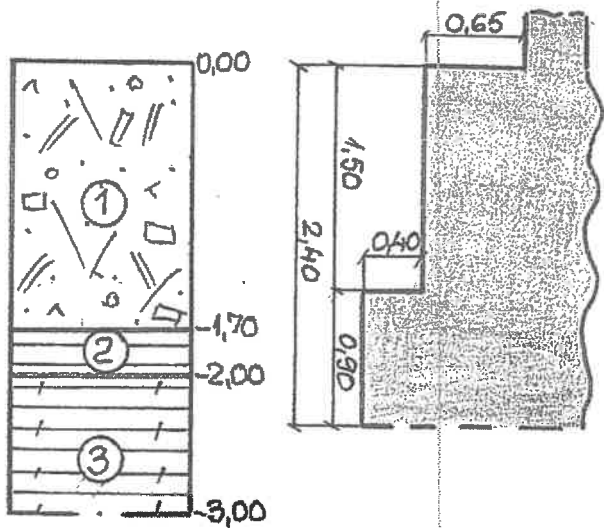
Suprafata construita	S _c = 1.676,70 mp
Suprafata rețele	S _r = 34,00 mp
Suprafata cai de transport	S _t = 833,00 mp
Suprafata liberă	S _l = 151,00 mp
Suprafata totală	S _f = 2.704,70 mp
Suprafata desfasurata	S _b = 3.518,00 mp



7.050

sondaj
secțiunea a-a

S₂
secțiunea b-b



LEGENDA

1. umplură de pământ
2. argilă cafenie cenușie plastic consistentă sau plastic vârtoasă cu fragmente de argilă tare
3. argilă marnoasă cenușie tare (argilă cafenie-cenușie tare în forajul F1) – strat de bază

S.C. CIRUS COMIMPEX S.R.L.
CLUJ-NAPOCA
J12/251/1993

STUDIU GEOTEHNIC PENTRU
EXPERTIZĂ TEHNICĂ LA MAGAZINUL
"BIG" TURDA

ing. Marius Pirlea

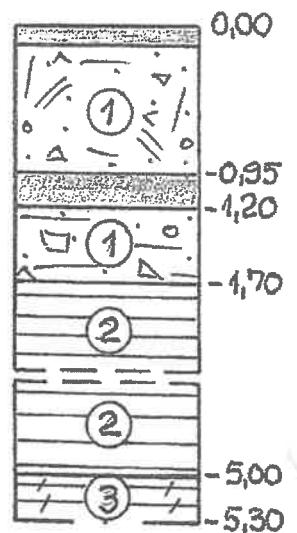
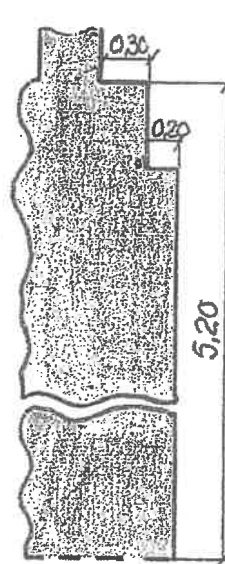
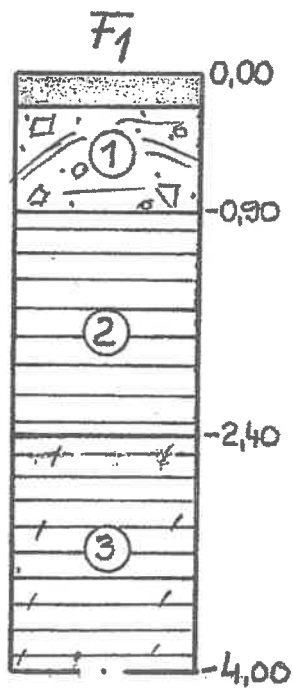
ing. Horea Pirlea

Scara

1:50

RELEVU FUNDAȚIE

G3



LEGENDA

1. umplutură de pământ
2. argilă cafenie cenușie plastic consistentă sau plastic vârtoasă cu fragmente de argilă tare
3. argilă marnoasă cenușie tare (argilă cafenie-cenușie tare în forajul F1)

S.C. CIRUS COMIMPEX S.R.L.
CLUJ-NAPOCA
J12/251/1993

STUDIU GEOTEHNIC PENTRU
EXPERTIZĂ TEHNICĂ LA MAGAZINUL
"BIG" TURDA

ing. Marius Pirlea
ing. Horea Pirlea

Marius Pirlea
Horea Pirlea

Scara
1:50

COLOANĂ STRATIGRAFICĂ
RELEVEU FUNDAȚIE

G2

STUDIU GEOTEHNIC

Amplasament:

*TURDA, str. 1 Decembrie 1918, nr. FN
(magazin BIG – WINMARKT)*

*Beneficiar: S.C. NEOBOS ARHITECTURA S.R.L.
București, str. Puțul cu Plopi, nr. 12*

*Executant: S.C. ALFOS S.R.L.
Cluj, str. Mălinului, nr.16*

MEMORIU TEHNIC

1. DATE GENERALE

Prezentul studiu a fost întocmit la cererea beneficiarului S.C. NEOBOS ARHITECTURA S.R.L.(București, str. Puțul cu Plopi, nr. 12) și are ca obiect determinarea caracteristicilor terenului și a condițiilor de fundare pentru imobilul proiectat spre a fi modernizat în Turda, str. 1 Decembrie, nr. FN. Amplasamentul studiat cuprinde zona de extindere a unei clădiri cu 2 corpuri P + 2E (corp A), respectiv P + E (corpul B) - (conform PLANULUI DE SITUAȚIE anexat).

Conform NP 074 / 2002 categoria geotehnică a amplasamentului este 2, cu riscul geotehnic MODERAT stabilită conform punctajului :

condiții de teren	⇒	teren relativ bun	⇒	3 puncte
apa subterană	⇒	fără epuismențe	⇒	1 punct
importanța construcției	⇒	normală	⇒	3 puncte
vecinătăți	⇒	risc moderat	⇒	3 puncte
		TOTAL	⇒	10 puncte

2. CONSIDERAȚII GEOMORFOLOGICE

Municipiul Turda este situat la contactul a trei mari unități geografice Campia Transilvaniei, Podișul Someșan și M-ții Apuseni.

Amplasamentul cercetat aparține văii Racilor (Copăceni) lunca inferioară în zona mediană a acesteia într-o porțiune cu pantă relativ mică. Clădirile învecinate – situate la o distanță de cca (0 ÷ 60)m – ca și terenul din jur, nu prezintă urme de instabilitate pronunțate.

3. CONSIDERAȚII GEOLOGICE

Roca de bază în acest perimetru al municipiului este reprezentată de formațiuni geologice de vârstă egeiană, strate de cetate, peste care s-au depus depozitele de terasă reprezentate de nisipuri, pietrișuri, argile nisipoase și prăfoase de vârstă cuaternară.

Formațiunile preponderente sunt cele oligocene fiind caracteristice stratelor de Ticu - argilă brună contractilă. La suprafață predominante sunt formațiunile de vârstă cuaternară care constau dintr-o pătură de teren vegetal al cărei grosime este cuprinsă între 0,50 și 1,00 și teren aluvionar.

Observațiile făcute în teren asupra stratelor de argilă, corelate cu analizele de laborator cu privire la proprietățile de contracție-umflare, pun în evidență minerale de tip montmorillonit.

4. CONSIDERAȚII HIDROGEOLOGICE

Zona cuprinde lunca văii Racilor la un nivel ridicat față de nivelul apei (cca 2-3 m). La data efectuării sondajului apa subterană nu a fost interceptată până la adâncimea investigată.

Având în vedere panta versantului și natura terenului de fundare, se poate aprecia că aceasta poate apare sub forma apei de infiltrație până la adâncimi de -2.00m de la nivelul terenului.

5. CONSIDERAȚII CLIMATICE

Clima municipiului este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Adâncimea maximă de îngheț este de $0,80\text{ m}$ (STAS 6054/85).

6. STABILITATEA TERENULUI

Zona amplasamentului se găsește pe un teren plan. Cu toate că în zonă nu au fost puse în evidență alunecări de mari proporții, întreg versantul este caracterizat prin posibila activare a unor alunecări de suprafață de tip progresiv, care afectează taluzul în zonele din amonte față de imobil. Cauza principală a fenomenului este infiltrația de apă în versant.

Zona seismică de calcul - este F, conform P100-92 la care este caracteristic gradul seismic 6 (conform SR 11100/1-93), pentru care $k_s = 0,08$ și $T_c = 0,7\text{ sec}$.

7. STRATIFICAȚIA TERENULUI

Stratificația terenului a fost studiată pe baza unui sondaj deschis (vezi PLAN DE SITUAȚIE-AMPLASAMENT SONDAJE) și dată fiind neomogenitatea terenului are în consecință un grad de prezumție destul de pronunțat. Rezultatele au fost coroborate cu Studiul Geo efectuat în zonă de S.C. Cirus Comimpex S.R.L. Au fost extrase probe tulburate pe baza cărora s-au evidențiat stratele:

1. Umplutură diversă

- grosime cca $1,70\text{ m}$

2. argilă nisipoasă maronie

- grosime $(0,50 \div 3,5)\text{ m}$
- $\gamma = 18,5\text{ kN/mc}$
- $w = 29,7\%$
- $I_p = 23,0\%$
- $I_c = 0,92$
- $c = 18\text{ kPa}$
- $\phi = 15^\circ$

3. argilă marnoasă vânăt-maronie

- grosime $1,00\text{ m}$ (zona investigată)
- $\gamma = 19,5\text{ kN/mc}$
- $w = 20,7\%$
- $I_p = 29,0\%$
- $I_c = 1,00$
- $c = 28\text{ kPa}$
- $\phi = 15^\circ$

Determinarea caracteristicilor geotehnice ale terenului (prezentate în "PROFILUL FORAJULUI - Rezultatele încercărilor de laborator" anexat) a fost făcută la Laboratorul Geo al Facultății de Construcții a Universității Tehnice din Cluj-Napoca. Menționez că rezultatele se bazează pe *probele tulburate prelevate* dintr-un sondaj deschis dus până la adâncimea de 3,20 m.

6. CARACTERISTICILE FUNDAȚIILOR

6.1. FUNDAȚII EXISTENTE

Fundațiile clădirii existente sunt de tipul izolate sub stâlpi cu caracteristicile :
(conform proiect IPROCUM 1978)

- Axe 1, 2, 3, 4, 8, 9
 - suprafață $B \cdot L = (1,90 \div 2,75) \cdot (1,90 \div 2,75) \text{ m}$
 - adâncime $D_f = 2,10 \text{ m}$
- Axe 5, 6, 7, 10, 11, 12
 - suprafață circulară (chesoane realizate din inele prefabricate cu umplutură B 75) $\varnothing = (2,80 \div 3,50) \text{ m}$
 - adâncime $D_f = (3,00 \div 8,35) \text{ m}$

6.2. FUNDAȚII PROIECTATE

Fundațiile construcției vor fi cele existente cu completarea fundațiilor continui sub structura scârilor suplimentare exterioare

7. CAPACITATEA PORTANTĂ A TERENULUI

Conform STAS 3300/2 - '85, date fiind caracteristicile terenului și ale fundației, capacitatea portantă a acestuia se determină astfel:

- pentru teren argilă nisipoasă maronie (stratul 2)
 - $\gamma = 18,50 \text{ kN/mc}$
 - $\phi = 15^\circ$ ($N_\gamma = 0,70$; $N_q = 3,90$; $N_c = 11,00$)
 - $c = 18,00 \text{ kPa}$
 - $I_p = 0,23 > 0,2$; $I_c = 0,92$
 - $e = 0,60$

rezultă: $p_c = 342 \text{ kPa}$.

$$p_{\text{conv}} = p_c [1 + k_1 (B-1)] + k_2 \cdot \gamma (D_f - 2,0)$$

pentru $B = 1,90$ și $D_f = 2,10 \text{ m}$

rezultă: $p_{\text{conv}} = 363 \text{ kPa}$.

în cazul grupării de sarcini speciale (la o lățime a tălpii de 1,90 m):

$$p_{\text{cr}} = \gamma \cdot B' \cdot N_\gamma \cdot \lambda_\gamma + q \cdot N_q \cdot \lambda_q + c \cdot N_c \cdot \lambda_c$$

$$= 18,50 \cdot 1,90 \cdot 0,70 \cdot 0,6 + 2,10 \cdot 18,50 \cdot 3,90 \cdot 1,3 + 18,00 \cdot 11,00 \cdot 1,3$$

$$p_{\text{cr}} = 475 \text{ kPa}$$

- pentru teren nisip argilos maroniu (stratul 2)
 - $\gamma = 19,50 \text{ kN/mc}$
 - $\phi = 15^\circ$ ($N_\gamma = 0,70$; $N_q = 3,90$; $N_c = 11,00$)
 - $c = 28,00 \text{ kPa}$
 - $I_p = 0,29 > 0,2$; $I_c = 1,0$
 - $e = 0,70$

rezultă: $p_c = 400 \text{ kPa.}$

$$p_{\text{conv}} = p_c [1 + k_1 (B-1)] + k_2 * \gamma (D_f - 2,0)$$

pentru $B = 1,90$ și $D_f = 2,10 \text{ m}$

rezultă: $p_{\text{conv}} = 440 \text{ kPa.}$

în cazul grupării de sarcini speciale (la o lățime a tălpii de 1,90 m):

$$p_{\text{cr}} = \gamma * B' * N_\gamma * \lambda_\gamma + q * N_q * \lambda_q + c * N_c * \lambda_c$$

$$= 19,50 * 1,90 * 0,70 * 0,6 + 2,10 * 19,50 * 3,90 * 1,3 + 28,00 * 11,00 * 1,3$$

$$p_{\text{cr}} = 624 \text{ kPa}$$

8. CONCLUZII

În urma investigațiilor efectuate în zona de amplasare a clădirii (pentru adâncimea cercetată), stratul de fundare este ARGILĂ MARNOASĂ VÂNĂT-MARONIE (stratul 3) cu caracteristicile geotehnice determinate în condițiile prezentate, având capacitatea portantă, pentru condițiile de fundare preconizate, de :

$p_{\text{conv}} = 440 \text{ kPa}$ - pentru sarcini în gruparea fundamentală
 $p_{\text{cr}} = 624 \text{ kPa}$ - pentru sarcini în gruparea specială.

În cazul unor fundații cu alte caracteristici se vor face corecțiile de rigoare conform STAS 3300/2-85.

Cluj, septembrie, 2006

INTOCMIT,

Conf.dr.ing. Vladimir Fostu

V. Fostu



S.C. VARICOM IMPEX S.R.L. CLUJ-NAPOCA
CLUJ-NAPOCA, bd. 21 Decembrie 1989 nr.140, ap.110, tel: 0264-5915971
CUI: R5272510, ORC J12/388/1994, cont IBAN: RO72RZBR0000060001127595 la RAIFFEISENBANK

RAPORT DE EXPERTIZA
privind
clădirea COMPLEXULUI COMERCIAL BIG Turda

1. OBIECTUL EXPERTIZEI

Prezenta expertiză are ca obiect:

- evaluarea nivelului de asigurare a clădirii Complexului Comercial BIG din Turda la încărcările seismice împreună cu cele gravitationale;
- stabilirea condițiilor in care se poate supraetaja corpul de cladire P+E aflat între axele A-F/1-5 si G-J/10-12;
- stabilirea condițiilor in care se poate realiza extinderea cladirii cu un corp de cladire P+2E între axele G-J/6-9 si A-B/1-5;

La elaborarea documentatiei s-au avut în vedere următoarele:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- Normativul pentru proiectarea antiseismica a constructiilor de locuinte, social-culturale, agrozootehnice si industriale P100-92, cu completarile si modificarile la cap. 11 si 12 aprobate prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 71/N/1996;
- Releveul de arhitectura pentru parter, etaj 1 si etaj 2 si propunerile de extindere si amenajare puse la dispozitia expertului de către beneficiar;
- Studiul geotehnic pus la dispozitia expertului de către beneficiar;
- Proiectul tehnic si detaliile de executie – proiectant IPROCUM Bucuresti, proiect nr. 512/III din decembrie 1978;
- Studiul geotehnic pe amplasament realizat in anul 1978 luna iunie de catre ICP Cluj – colectivul geotehnic.

2. INCADRAREA CONSTRUCTIEI IN CLASE DE IMPORTANTĂ, GRUPE SI CATEGORII. METODA DE INVESTIGARE ADOPTATA

In conformitate cu normativul P100-92 constructia Complexului Comercial BIG din Turda se încadrează în clasa II de importantă (Tabel 5.1) făcând parte din clasa clădirilor "... care adapostesc centre comerciale importante"; coeficientul de importantă aferent clasei II: $\alpha = 1,2$ (Tabel 5.2).

Zona seismică de calcul este F în conformitate cu harta de zonare seismică a României, având valoarea coeficientului $k_s = 0,08$ (Tabel 5.3), iar valoarea perioadei de colt, $T_c = 0,7$ s.

Constructiile din fondul existent se supun expertizării în mod obligatoriu sau conditionat în functie de clasa de importantă a constructiei si de zona seismică de calcul (normativ P100-92, Tabel 11.1), la care se adaugă precizarea din Completarea si modificarea cap.11 si 12, cum că clădirile existente se supun expertizării, în conditiile prevederilor legale în vigoare, în vederea evaluării nivelului de asigurare la actiuni seismice.

In cazul clădirii Complexului Comercial BIG din Turda, conform prevederilor, se impune o expertizare conditionată de amenajarile si transformările functionale, arhitecturale si structurale la care clădirea urmeaza sa fie supusă.

In raport cu sistemul structural clădirea Complexului Comercial BIG din Turda face parte din categoria "d" (constructii in cadre din beton armat).

Normativul P100 mai stabileste si grupe de constructii diferite prin perioada în care a fost proiectată clădirea si numărul de niveluri (Tabel 11.2). Din acest punct de vedere clădirea Complexului Comercial BIG din Turda (număr de niveluri P – P+4, proiectat in perioada 1964-1981), face parte din **grupa A.3.**

Ca atare, metoda de investigare ce se impune prin normativ, pentru clădirea ce face obiectul prezentei expertize tehnice este Evaluarea calitativa - E1.

In conformitate cu HGR nr. 261/1994, clădirea se încadrează în categoria de importantă "C" – constructii de importantă normala, iar din punct de vedere al STAS 10100/0-75, în clasa de importantă "III" – constructii de importantă normala.

3. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI

Clădirea Complexului Comercial BIG din Turda este amplasată în centrul istoric al localității, pe str. 1 Decembrie 1918, pe malul Vaii Racilor (Vaii Copaceni). Este in imediata vecinatate a cladirii ROMTELECOM din Turda. Se

S.C. VARICOM IMPEX S.R.L. CLUJ-NAPOCA
CLUJ-NAPOCA, bd. 21 Decembrie 1989 nr.140, ap.110, tel: 0264-5915971
CUI: R5272510, ORC J12/388/1994, cont IBAN: RO72RZBR0000060001127595 la RAIFFEISENBANK

desfășoară, în plan, pe o suprafață de cca. 1400 mp și are regimuri de înălțime variabile. S-a construit în anii 1978-1980.

Din punct de vedere funcțional și al regimului de înălțime clădirea se poate împărți în două corpuri:

a. Corpul A care adaposteste spațiile comerciale propriu-zise este de forma aproape dreptunghiulară în plan și are regimul de înălțime P+2E. Este situat între axele A-E/5-9. Are patru travei și o deschidere de 6.00 m (între axele 5-6) și trei deschideri de 9.00 m (între axele 6-7, 7-8 și 8-9).

Structura verticală de rezistență este formată din stalpi și grinzi din beton marca B200 armat cu oțel beton OB37 și PC52. Planșeele sunt din fasii cu goluri din beton armat precomprimat, de catalog, de 6.00 m deschidere de tip FGP 1/6f și FGP 1/6g cu încărcarea totală capabilă la starea limită de rezistență, mai puțin greutatea proprie, de 1300 daN/mp respectiv 1040 daN/mp. Greutatea proprie a fasiei este de 1900 daN.

Fundațiile sunt izolate sub stalpi, cu bloc de beton simplu marca B75 și cuzinet din beton armat B150. Adâncimea de fundare este variabilă de la 2.15 m în axul 9 la 5.30 m în axul 5. Terenul bun de fundare este argila marnoasă cenușie tare cu $p_{conv}=450$ kPa.

Înălțimea de nivel este de 4.40 m.

Acoperișul este de tip terasă cu învelitoare bitumonoasă.

b. Corpul B care adaposteste anexele spațiilor comerciale propriu-zise este de forma aproape dreptunghiulară în plan și are regimul de înălțime P+1E. Este situat între axele A-E/1-5 și F-J/10-12. Între axele A-E/1-5 are patru travei de 6.00 m (axele A-B, B-C, C-D și D-E) și două deschideri de 6.00 m (axele 1-4 și 4-5). Între axele F-J/10-12 are trei travei de 9.00 m (axele G-H, H-I și I-J) și două deschideri de 6.00 m (axele 10-11 și 11-12).

Structura verticală de rezistență este formată din stalpi și grinzi din beton marca B200 armat cu oțel beton OB37 și PC52. Planșeele sunt din fasii cu goluri din beton armat precomprimat de 6.00 m deschidere, de catalog, de tip FGP 1/6f și FGP 1/6g cu încărcarea totală capabilă la starea limită de rezistență, mai puțin greutatea proprie, de 1300 daN/mp respectiv 1040 daN/mp. Greutatea proprie a fasiei este de 1900 daN.

Fundațiile sunt izolate sub stalpi, cu bloc de beton simplu marca 75 și cuzinet din beton armat marca B150. Adâncimea de fundare este variabilă de la 5.20 m în axul 12 la 8.35 m în axul 10 (șirul de fundații paralele cu malul Vaii Racilor). Terenul bun de fundare este argila marnoasă cenușie tare cu $p_{conv}=450$ kPa.

Înălțimea de nivel este de 3.60 m.

Acoperișul este de tip terasă cu învelitoare bitumonoasă.

Corpul B este amplasat in lungul malului Vaii Racilor (Copaceni).

Amplasamentul clădirii, conform studiului geotehnic efectuat de S.C. CIRUS COMIMPEX S.R.L. Cluj-Napoca, prezintă următoarea structură litologică:

A. SONDAJ S1:

1. beton: 0.00 – 0.10 m;
2. umplutură de pământ: 0,10-0.95 m;
3. beton: 0.95-1.20 m;
4. umplutura de argila cu piatra: 1.20-1.70 m;
5. argilă cafenie plastic consistentă cu fragmente de argila tare: 1.70-5.00 m;
6. argila marnoasa cenusie tare (start de baza): 5.00 – 5.30 m.

Terenul bun de fundare este argila marnoasa cenusie tare (stratul 6) cu $p_{conv}=450$ kPa.

In sondajul S1 terenul bun de fundare s-a interceptat la adancimea de 5.00 m iar in sondajul S2 la adancimea de 2.00 m.

In forajul F1 la cota 2.40 m s-a gasit terenul bun de fundare: argila cafenie-cenusie tare.

Apa subterană nu a fost interceptata in lucraile geotehnice de teren executate pe amplasament. Este posibil ca in perioadele bogate in precipitatii apa subterana sa apara sub forma de infiltratii in stratele argiloase la orice cota pana la nivelul terenului.

4. STAREA TEHNICA A CONSTRUCȚIEI

Cu exceptia unor fisuri la peretii interiori de compartimentare de la parterul corpului B cladirea Complexul comercial BIG din Turda nu prezinta defecte ale elementelor structurii de rezistenta care sa indice depasirea capacitatii lor portante, cedarea terenului de fundare sau degradarea materialelor ce intra in alcatuirea structurii.

Fisurile din peretii de compartimentare de la parterul corpului B au aparut in lipsa unui sistem corespunzator de fundare si a unei umpluturi insuficient compactate. In acelasi timp este posibil ca in urma unor defectiunilor aparute la instalatia de apa-canal sa fi existat pierderi de apa, ceea ce a condus la tasarea terenului din zona peretilor fisurati.

Nu exista documente scrise sau informatii verbale si nu s-a identificat pe parcursul examinarii vizuale existenta unor interventii la elementele structurale sau nestructurale ale constructiei.

5. EVALUAREA NIVELULUI DE ASIGURARE A CONSTRUCTIEI LA ACTIUNI SEISMICE

5.1. Date obiective la baza evaluării

La baza examinărilor au stat:

- proiectul cladirii existent in arhivele beneficiarului. Proiectul a fost elaborat in anul 1978 de IPROCUM Bucuresti;
- releveele constructiei si propunerile de amenajare puse la dispozitie de beneficiar;
- observatiile efectuate de catre expertul tehnic asupra starii tehnice a constructiei;
- studiul geotehnic realizat cu aceasta ocazie.

In anii 78-80, data proiectării si construirii cladirii, existau suficiente date si informatii despre comportarea constructiilor in timpul cutremurului din 1977 ceea ce a permis o proiectare corespunzatoare a cladirii.

Având în vedere si că perioada proprie fundamentală de vibratie a cladirii $T=0.45s$ ($T=0.3 + 0.05n$ – conform anexa B din P100-92) se situează în domeniul de sub 0,5 s, zonă în care variantele ulterioare, îmbunătățite, de după cutremurul din 1977, ale normativului P100, bazate pe înregistrări proprii, nu aduc modificări esentiale, se poate concluziona că acest clădirea a fost proiectata după norme seimice care pot fi socotite corecte si astăzi.

5.2. Evaluarea nivelului de asigurare a constructiei

Evaluarea nivelului de asigurare a constructiei se stabileste prin următoarele elemente:

- măsura în care constructia relevată respectă prevederile prescriptiilor în vigoare referitoare la proiectarea constructiilor amplasate în zone seismice;
- măsura în care există deficiente de executie si de exploatare care au afectat si afectează starea tehnică a constructiei;
- existenta unor lucrări de interventie asupra constructiei;
- modul de comportare a constructiei la cutremurele anterioare, precum si la celelalte actiuni care au intervenit în cursul duratei ei de exploatare, cum sunt: încărcările gravitationale, tasări ale terenului de fundare, nivelul hidrostatic ridicat, coroziune a materialelor structurale si nestructurale.

5.2.1. Măsura în care constructia respectă prevederile prescriptiilor în vigoare

S.C. VARICOM IMPEX S.R.L. CLUJ-NAPOCA

CLUJ-NAPOCA, bd. 21 Decembrie 1989 nr.140, ap.110, tel: 0264-5915971

CUI: R5272510, ORC J12/388/1994, cont IBAN: RO72RZBR0000060001127595 la RAIFFEISENBANK

Despre clădire se poate afirma că respectă normele de proiectare în vigoare. Din punct de vedere a solicitărilor seismice hotărâtor este coeficientul de amplificare β care se determină în funcție de perioada oscilațiilor proprii de vibrație. Se observă că pentru valori mici (sub 0,5 s) ale perioadei proprii fundamentale de vibrație – domeniu în care se încadrează structura în speță – prescripțiile dinainte de 1977 nu diferă mult față de cele de astăzi. Ori, perioada proprie fundamentală de vibrație conform normativului actual este:

- se identifică ca structură flexibilă cu P+2niveluri,
- numărul de niveluri $n = 3$, rezultă:

$$T = 0,40 + 0,05n = 0,45 \text{ s} < 0,5 \text{ s.}$$

Având în vedere, deci, că perioada proprie fundamentală de vibrație a structurii este în domeniul de sub 0,5 s, ne situăm într-o zonă în care variantele ulterioare, de după cutremurul din 1977, ale normativului de seism, nu aduc modificări esențiale prescripțiilor de dinainte. Mai mult, în normativele dinaintea anului 1981 valoarea maximă a coeficientului β era 3, deci mai mare ca cea actuală de 2,5.

5.2.2. Deficiente de execuție și de exploatare care au afectat și afectează starea tehnică a construcției

Starea tehnică a construcției este bună, Elementele structurii de rezistență sunt în stare bună, nu prezintă defecțiuni de natură deplasărilor, deformațiilor sau degradări ale betonului (fisuri, crapături, exfolieri, segregări, etc.).

5.2.3. Modul de comportare a construcției în cursul duratei ei de exploatare la cutremurele anterioare, precum și la celelalte acțiuni care au intervenit: încărcări gravitaționale, tasări ale terenului de fundare, coroziune a materialelor structurale și nestructurale

În ceea ce privește preluarea încărcărilor gravitaționale, capacitatea portantă a stâlpilor și fundațiilor este superioară în medie cu cel puțin 10-20% solicitărilor ce apar chiar și în cazul supraetajării corpului B.

1. CORP A

a. Verificare fundație fundație FP14 (ax C/7):

Fundație circulară cu diametrul de 305 cm

Încărcarea gravitațională aferentă fundației:

$$\sim 1500 \text{ daN/m}^2 \times (9,00 \times 6,00) \text{ m}^2 \times 3 + (3,05^2 \times 3,14)/4 \times 4,00 \times 2500 \text{ daN/m}^3 \times 1,1 = 243\ 000 + 80\ 327 = 323\ 327 \text{ daN};$$

S.C. VARICOM IMPEX S.R.L. CLUJ-NAPOCA

CLUJ-NAPOCA, bd. 21 Decembrie 1989 nr.140, ap.110, tel: 0264-5915971

CUI: R5272510, ORC J12/388/1994, cont IBAN: RO72RZBR0000060001127595 la RAIFFEISENBANK

Presiunea pe teren: $p_{ef} = 323\ 245\ \text{daN} / 93\ 025\ \text{cm}^2 = 347.5\ \text{kPa} < p_{conv} = 450\ \text{kPa}$

b. Verificare stalp SC7:

Stalp de 60 X 60 cm din beton marca B200 cu $R_c = 80\ \text{daN/cm}^2$ cu otel OB37 si PC52.

Incarcarea gravitationala aferenta stalpului (trei niveluri cu trama de 6.00 x 9.00):

$$\sim 1500\ \text{daN/m}^2 \times (9.00 \times 6.00)\ \text{m}^2 \times 3 = 243\ 000\ \text{daN}$$

$$n = N/b \times h_0 \times R_c = 243\ 000 / 60 \times 57.5 \times 80 = 0.880$$

2. CORP B

a. Verificare fundatie fundatie FP1 (ax I/11):

Fundatie circulara cu diametrul de 305 cm.

Incãrcarea gravitationalã aferentã fundatiei:

$$\sim 1500\ \text{daN/m}^2 \times (9.00 \times 6.00)\ \text{m}^2 \times 2 + (3.05^2 \times 3.14) / 4 \times 3.00 \times 2500\ \text{daN/m}^3 \times 1.1 = 162\ 000 + 60\ 245 = 222\ 245\ \text{daN};$$

Presiunea pe teren: $p_{ef} = 222\ 245\ \text{daN} / 93\ 025\ \text{cm}^2 = 238.9\ \text{kPa} \leq p_{conv} = 450\ \text{kPa}$

b. Verificare stalp S11i:

Stalp de 45 x 50 cm din beton marca B200 cu $R_c = 80\ \text{daN/cm}^2$ cu otel OB37 si PC52.

Incarcarea gravitationala aferenta stalpului:

$$\sim 1500\ \text{daN/m}^2 \times (9.00 \times 6.00)\ \text{m}^2 \times 2 = 162\ 000\ \text{daN}$$

$$n = N/b \times h_0 \times R_c = 162\ 000 / 45 \times 47 \times 80 = 0.957$$

5.3. Concluzii asupra nivelului de asigurare a cladirii:

Fatã de obiectivele expertizei, respectãnd prevederile în materie a legislatiei în vigoare, cunoscãnd clãdirea din punct de vedere arhitectural, functional si structural si punãnd în evidentã efectul acestora asupra nivelului de asigurare a constructiei la actiuni seismice concomitent cu încãrcãrile gravitacionale si alte actiuni, rezultã urmãtoarele concluzii:

Constructia prezintã un nivel de asigurare suficient, se încadreazã în clasa de risc seismic III (RsIII), corespunzand constructiilor la care sunt asteptate degradari structurale care nu afecteaza semnificativ siguranta

structurala, dar la care degradarile elementelor nestructurale pot fi importante.

5. SITUATIA PROPUSA SI CONDITIILE DE REALIZARE

Măsurile de interventie preconizate prin proiect se referă la:

- a. CORP A: lucrari de amenajare interioara si de schimbare a tamplariei exterioare.
- b. CORP B: supraetajarea cladirii, lucrari de amenajare interioara si de schimbare a tamplariei exterioare.
- c. Realizarea unui corp de cladire nou cu regimul de inaltime P+2E intre axele E-J/6-9 si extinderea CORPULUI B intre axele A-B/1-5 pe orizontala si pe verticala (P+2E).

Având în vedere cele prezentate în capitolele anterioare, măsurile de interventie se vor trata diferentiat pentru corpul A corpul B si extindere.

5.1. Interventia la CORPUL A

Constatând starea tehnică buna a structurii de rezistentă si natura lucrarilor de amenajare preconizate pentru acest corp de cladire, lucrarile se pot face fara a fi necesara luarea de masuri speciale in ceea ce priveste structura de rezistenta a cladirii.

5.2. Interventia la corpul B

Pe langa lucrarile de amenajare si modernizare beneficiarul doreste supraetajarea corpului B astfel incat regimul sau de inaltime sa fie acelasi cu a corpului A, adica P+2E.

Avand in vedere alcatuirea structurala si dimensiunile elementelor structurii de rezistenta, pentru supraetajare se propune realizarea unei structuri usoare din cadre metalice cu deschiderea de 12.00 m dispuse la distanta interax de 6.00 m, cadre care urmeaza sa stea articulata pe capetele stalpilor marginali din beton armat de pe sirurile 10 si 12.

Se revizuiesc si daca este cazul se refac instalatiile de apa-canal ingropate la nivelul parterului.

Totodata se refac fundatiilor peretilor de la parter care prezinta fisuri si crapaturi.

Se refac trotuarele în jurul clădirii.

5.3. Extindere cladire

Extinderea cladirii existente pe orizontala si pe verticala cu un corp nou de cladire P+2E (axele G-J/6-9) se poate realiza in conditiile in care structura de rezistenta noua este total separata de cea existenta. Adancimea de fundare, conform studiului geotehnic, va fi de cel putin 2.40 m de la nivelul terenului amenajat in zona sondajului S1 si 2.60 m de la nivelul terenului amenajat in zona forajului F1. Fundatiile noi adiacente constructiei vechi vor avea adancimea de fundare cel putin egala cu adancimea de fundarea a cladirii existente. Valoarea presiunii de calcul la nivelul talpii de fundare este $p_{conv} = 450$ kPa.

6. CONCLUZIE

Propunerile de amenajare si extindere preconizate in capitolul 5, in conditiile respectarii recomandarilor cuprinse in acelasi capitol, se pot realiza fara ca rezistenta si stabilitatea cladirii COMPLEXULUI COMERCIAL BIG din TURDA str. 1 Decembrie 1918 sa fie afectate.

7. DISPOZITII FINALE

Prezentul raport de expertiza tehnica are caracter preliminar. Solutiile tehnice si detaliile de executie elaborate pe parcursul proiectarii in faza PT si faza DE sau in executie vor fi prezentate expertului spre avizare. De asemenea, in cazul aparitiei unor situatii neprevazute in cadrul expertizei se va anunta expertul pentru recomandarea solutiilor.

Proiectul de executie va fi vizat de expertul tehnic, conform legislatiei in vigoare.

Proiectul de executie va respecta prevederile normelor tehnice si a standardelor in vigoare la data elaborarii precum si cele referitoare la NTS si PSI.

Cluj-Napoca, 10.10.2005

Expert tehnic:
ing. Vasile Liviu POP



S.C. CIRUS COMIMPEX S.R.L.
Str.PLOPILOR nr.2/6 CLUJ-NAPOCA
Tel. 0264-429022;0744-622231;0722-634177
Inreg.Registrul Comerțului J12/251/1993
Cod unic de înreg. :3522890-atribut fiscal R

STUDIU GEOTEHNIC

PENTRU EXPERTIZĂ TEHNICĂ MAGAZIN "BIG" TURDA

Situat în zona centrală a municipiului Turda amplasamentul aflat în studiu se prezintă relativ plan și uniform și aparține –din punct de vedere geomorfologic – zonei de terasă de pe malul stâng a râului Arieș .

Din punct de vedere geologic terenul este constituit dintr-un fundament de vârstă badeniană reprezentat spre suprafață prin orizontul argilelor marnoase cenușii . În general acest strat de bază este acoperit de un complex aluvionar alcătuit din pietrișuri cu nisip și liant a cărui grosime oscilează , în această zonă a localității între 1 și 5-6 metri. În zona amplasamentului studiat apele pârâului Racilor au produs eroziunea complexului aluvionar și chiar a stratelor fundamentului badenian . Forajele geotehnice executate în vederea expertizării clădirii au evidențiat atât absența stratelor de pietriș cu nisip și liant cât și faptul că , datorită eroziunii , în apropierea albiei pârâului acest strat de bază se află la adâncimi mari (peste 5 metri) , în timp ce la o distanță mică de albie stratul de bază își face apariția la 2-3 metri adâncime . Stratul de argilă marnoasă cenușie se încadrează în categoria terenurilor bune de fundare în timp ce stratele superficiale se încadrează în categoria terenurilor dificile de fundare conform Ghidului de Proiectare – indicativ GT 035/2002 .

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este 0,80 metri.

Din punct de vedere seismic localitatea Turda se încadrează în zona F, conform normativului P100/92, valoarea perioadei punctului de colț fiind $T_c = 0,7$ sec ($K_s=0,08$).

STRATIFICAȚIA TERENULUI

În vederea detectării stratificației terenului și a stabilirii condițiilor de fundare au fost executate două sondaje deschise și un foraj geotehnic în punctele indicate de expertul tehnic.

Ele au traversat următoarea succesiune litologică :

FORAJ F1

0,00-0,20 metri – beton

0,20-0,90 umplutură de pământ

0,90-2,40 argilă cafenie-cenușie plastic consistentă sau plastic vârtoasă cu fragmente de argilă tare

2,40-4,00 metri argilă cafenie-cenușie tare (strat de bază)

SONDAJ S1

0,00-0,10 metri – beton

0,10-0,95 metri-umplutură de pământ

0,95-1,20 metri -beton

1,20-1,70 metri – umplutură de argilă cu piatră

1,70-5,00 metri- argilă cafenie plastic consistentă cu fragmente de argilă tare

5,00-5,30 metri – argilă marnosă cenușie tare (strat de bază)

SONDAJ S2

0,00-1,70 metri – umplutură de pământ cu piatră și cărămizi

1,70-2,00 metri- argilă cafenie-cenușie plastic vârtoasă

2,00-3,00 metri- argilă marnoasă cenușie tare (strat de bază)

APA SUBTERANĂ

Apa subterană nu a fost interceptată în lucrările geotehnice de teren executate pe amplasament . În perioadele bogate în precipitații apa subterană poate să apară sub formă de infiltrații în stratele argiloase la orice cotă până la nivelul terenului . Este posibil ca pe anumite porțiuni din vecinătatea amplasamentului să existe zone în care complexul aluvionar grosier nu a fost erodat ; pe aceste porțiuni apa subterană poate să circule sub formă de pânză .

CONDIȚII DE FUNDARE

Cele două sondaje deschise executate în vederea stabilirii condițiilor în care este fundată clădirea au scos în evidență următoarele :

SONDAJ S1

Fundația este izolată și este încastrată în stratul de argilă marnoasă cenușie la adâncimea $D_f = 5,20$ metri de la nivelul actual al terenului . Datorită condițiilor dificile sondajul deschis a fost săpat până în jurul cotei $-2,80$ metri de la nivelul actual al terenului . De la această cotă , din sondajul deschis a fost executat un foraj geotehnic , tangent cu fundația , care scoate în evidență faptul că blocul de fundare este încastrat în stratul de argilă marnoasă cenușie tare la adâncimea $D_f = 5,20$ metri de la nivelul actual al terenului .

SONDAJ S2


Fundația este izolată și este încastrată în stratul de argilă marnosă cenușie tare la adâncimea $D_f = 2,40$ metri de la nivelul actual al terenului .

Valoarea presiunii de calcul la nivelul tălpii ambelor fundații dezvelite este $P_{conv} = 450$ kPa .

În ceea ce privește extinderea clădirii , se va funda – urmărindu-se o încastrare minimă de 0,20 metri – în stratul de argilă marnosă cenușie tare , la adâncimi minime cuprinse între $D_{fmin} = 2,40$ metri de la nivelul actual al terenului în zona sondajului S1 (aceeași adâncime cu a fundației corpului de clădire existent) și $D_{fmin} = 2,60$ metri de la nivelul actual al terenului în zona forajului F1 . În zonele de cuplare cu clădirea existentă se va urmări ca fundațiile clădirii proiectate să fie încastrate în teren cel puțin la aceeași adâncime cu a fundațiilor clădirii existente .Se va lua în calcul o valoare a presiunii $P_{conv} = 450$ kPa , indiferent de încastrarea fundațiilor în teren și dimensiunile în plan ale fundațiilor .

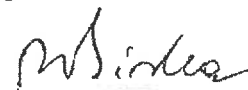
Întocmit

ing. Marius Pîrlea

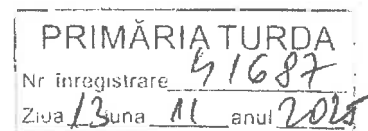


Verificat

ing. Horea Pîrlea



Bășică G. Alexandru - expert tehnic judiciar / evaluator autorizat
autorizație nr. 12953 – seria 4830
emisă de Ministerul Justiției
"construcții civile, industriale și agricole"
"evaluarea proprietății imobiliare"
e.mail : expertalexandrubasica@gmail.com
tel. / whats.up : 0744 569 534



Către : U.A.T. MUNICIPIUL TURDA
Turda, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 28, jud. Cluj
apl@primariaturda.ro

Referitor la solicitarea Dv. din data de 12.11.2025 privind emiterea unui punct de vedere asupra încadrării clădirii Winmarkt, situată pe terenul din Piața 1 Decembrie 1918 nr. 34-36, jud. Cluj, înmtr-o clasă de risc seismic, pe baza studiilor geotehnice și a expertizei de siguranță și stabilitate întocmită în anul 2005, vă comunic următoarele :

- proiectarea clădirilor din punct de vedere al siguranței și stabilității, ca răspuns la acțiunea seismică reprezintă o preocupare constantă a specialiștilor din România, începând cu anul 1940;

- În reglementările elaborate după 1990, zonarea teritoriului României pentru proiectarea construcțiilor la acțiunea seismică s-a făcut prin două criterii, după cum urmează:

- ▶ În **Normativul P 100-92** s-a folosit combinația valorilor:

- raportului K_s între accelerația terenului pentru proiectare (a_g) și accelerația gravitației (g);

- perioadei de colt/de control a spectrului elastic de răspuns în accelerații notată T_c .

- conform criteriului K_s , teritoriul a fost divizat în șase zone ($K_s = 0,08 \div 0,32$) iar conform criteriului T_c , teritoriul a fost împărțit în trei zone ($T_c = 0,7 \text{ sec}$, $T_c = 1,0 \text{ sec}$, $T_c = 1,5 \text{ sec}$).

- Echivalarea noilor încadrări (K_s și T_c) cu cele anterioare (grade MSK) a fost stabilită prin Anexa A la Normativul P 100-92 conform *tabelului 2*.

- Normativul P100-92 este primul care a folosit noțiunea de IMR –*interval mediu recurentă* – cu referire la un singur nivel de severitate, prin următoarea precizare (data în Anexa A).

Odată cu evoluția cunoașterii, au apărut și alte modificări, astfel :

- ▶ În Codul **P 100-1/2006** s-au folosit valorile:

- accelerația terenului pentru proiectare, notată a_g ;

- perioada de colt / de control a spectrului elastic de raspuns in acceleratii, notata T_C . Conform criteriului a_g , teritoriul a fost divizat in sapte zone ($a_g = 0,08 \text{ g} \div 0,32 \text{ g}$ cu interval $da_g = 0,04 \text{ g}$) iar conform criteriului T_C , teritoriul a fost impartit in trei zone ($T_C = 0,7 \text{ sec}$, $T_C = 1,0 \text{ sec}$, $T_C = 1,6 \text{ sec}$).

- Codul P 100-1/2006 a introdus doua niveluri de severitate pentru cele doua cerinte de proiectare:

- „Acceleratia terenului pentru proiectare pentru fiecare zona de hazard seismic corespunde unui interval mediu de recurenta de referinta $IMR = 100$ de ani” cu precizarea ca intervalul se refera la magnitudini si fara a mai tine seama de tipul cutremurului predominant (intermediar/crustal). Aceasta intensitate este folosita pentru calculul asociat cerintei de siguranta vietii;

- Un cutremur cu $IMR = 30$ de ani este mentionat in legatura cu cerinta de limitare a degradarilor.

► în Codul **P 100-1/2013** s-au folosit aceiasi parametri pentru descrierea hazardului ca si in versiunea anterioara, dar s-au facut urmatoarele modificari esentiale pentru proiectare:

- pentru cutremurul de proiectare la starea limita ultima (ULS), valoarea Intervalului Mediu de Recurenta a fost sporita la $IMR = 225$ de ani (probabilitate de depasire a valorii acceleratiei 20% in 50 de ani).

- actiunea seismica folosita pentru cerinta de limitare a degradarilor (SLS) corespunde unui interval mediu de recurenta $IMR = 40$ ani, (probabilitate de depasire de 20% in 10 de ani).

- valorile acceleratiei de varf a terenului, pentru proiectarea la ULS, au fost majorate cu 25%, uniform, pe intreg teritoriul tarii, independent de sursa seismogenetica dominanta; contururile zonelor de egala acceleratie sunt identice cu cele din P 100-1/2006.

► valorile acceleratiei de varf a terenului pentru cerinta de limitare a degradarilor (SLS), sunt egale cu 50% din valorile pentru ULS, independent de clasa de importanta a cladirii.

► contururile zonelor T_C sunt identice cu cele din P 100-1/2006.

- prin transformarile mentionate, valoarea fortelor seismice de proiectare a cladirilor realizate in aceasta etapa, in diferite localitati, a fost variabila in timp si, prin urmare, nivelul de siguranta seismica initiala al acestora este neuniform si, de regula, inferior cerintelor reglementarii actuale, Codul P 100-1/2013, asa cum rezulta din tabelul 3 pentru orasele capitale de judet.

► în anul 2019, Ministerul Lucrărilor Publice – MLPDA a publicat **Cod de proiectare seismică – Partea a III a – prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente, indicativ P100-3/2019;**

► în Iunie 2025 a fost aprobată **Reglementarea tehnică din 23 iunie 2025 – COD DE PROIECTARE PENTRU STRUCTURI ÎN CADRE DIN BETON ARMAT**, indicativ **NP 007-2025**, care se utilizează și la proiectarea intervențiilor asupra clădirilor existente.

În concluzie :

- expertiza de siguranță și stabilitate întocmită în anul 2005 de către dl. expert tehnic atestat MLPAT ing. Vasile Liviu POP a avut la bază prevederile Normativului P100-92;

- având în vedere evoluția nivelului de cunoaștere, P100-92 a suferit modificări și completări în anul 2006, în anul 2013, iar în anul 2019 a fost publicat P100-3/2019.

Prin urmare, 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.

13.11.2025

ing. Alexandru BĂȘICĂ

