

1-66 P.

26/21.11.2019

HOTĂRÂRE

privind atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului, nr. 64, sc. 2, parter, ap. 1, în favoarea domnului Boroș Liviu și familiei acestuia

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

Examinând proiectul de hotărâre privind atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului, nr. 64, sc. 2, parter, ap. 1, în favoarea domnului Boroș Liviu și a familiei acestuia – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 581290/1 din 11.11.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 582235/451 din 11.11.2019 al Direcției Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății și Direcției Juridice prin care se propune atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului, nr. 64, sc. 2, parter, ap. 1, în favoarea domnului Boroș Liviu și a familiei acestuia;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 2 lit. f. din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind locuințele, ale art. 129 alin.1, alin. 2 lit. c), ale art. 297 alin. (1) lit. c), alin (2), ale art. 333 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Procesul-verbal al Comisiei mixte pentru repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat din data de 30.10.2019, precum și Expertiza tehnică structurală nr. 92/6/2018, efectuată de Păcurar V. Vasile – expert tehnic;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului, nr. 64, sc. 2, parter, ap. 1, în favoarea domnului Boroș Liviu și familiei acestuia până la efectuarea lucrărilor de reabilitare a apartamentului, obiect al Contractului de închiriere nr. 92597/30.10.2019;

(2) Valoarea de inventar a locuinței de necesitate prevăzută la alin. 1 este de 183.215,70 lei;

(3) Prețul minimal de închiriere se calculează în conformitate cu H.G. nr. 310/2007, privind actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe, aparținând

domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

Art. 2 Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția economică și Direcția Juridică.

Președinte de ședință,

.....

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,

Jr. Aurora ROȘCA

Nr. din

(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL**

Nr. 581290/1/11.11.2019

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului, nr. 64, sc. 2, parter, ap. 1, domnului Boroș Liviu și familiei acestuia

La data de 28.09.2007 urmare a Sentinței Civile nr. 7364/2007 instanța obligă Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca să încheie contract de închiriere pentru locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23, având o structură formată din: 1 cameră cu suprafața de 14.81 mp, Total suprafață 14,81 mp., cu domnul Boroș Liviu, sens în care la data de 30.10.2007 a fost încheiat Contractul de închiriere nr. 92597.

Prin actele adiționale ulterioare, contractul de închiriere a fost modificat și consolidat, iar durata locațiunii a fost prelungită până la data de 27.06.2019, dată de la care operează tacita relocațiune în condițiile prevăzute de art. 1810 din Codul Civil.

Potrivit fișei locative care face parte integrantă din contractul de închiriere, alături de titular sunt înscrși cu drepturi locative următorii: Boroș Valeria – soție, Boroș Adrian – fiu, Boroș Alina – noră, Boroș Cristian Adrian – nepot (minor).

În urma sesizării doamnei Kallo Maria nr. 337853/44/4.08.2016, privind necesitatea efectuării lucrărilor de consolidare, mansardare și reamenajare, raportat la degradările imobilului, a fost întocmită Expertiza tehnică structurală nr. 92/6/2018, efectuată de Păcurar V. Vasile expert tehnic, de unde au rezultat următoarele concluzii:

- construcțiile sunt într-un stadiu diferit de degradare. Zonele aparținând corpurilor de construcție principale au componentele structurale conservate într-o proporție satisfăcătoare în timp ce elementele de finisaj sunt degradate în proporții extinse;
- structura de rezistență este necorespunzătoare și există lucrări realizate fără documentație;
- ne-planeitate la învelitoare cu manifestări mari accentuate în zona de acoperiș și plăci bitumate (tip onduline) datorită străpungerilor neprofesioniste ale coșurilor de fum;
- igrasie la baza pereților de zidărie;
- secțiune redusă pentru grinzile de lemn din zona copertinei și magaziei;
- deficiență de colectare și descărcare a apei pluviale;
- fisuri la pardoseli.

Având în vedere starea avansată de degradare, a elementelor structurale, posibilitatea de prăbușire a elementelor degradate și că punerea în siguranță a imobilului este aproape imposibilă

fără a periclita viața celor ce locuiesc, pentru prevenirea accidentării grave a chiriașilor, ca și pentru evitarea producerii unor pagube, se impune demolarea parțială a imobilului (acoperiș, planșeu, pereți), lucrări care nu pot fi efectuate cu locatarii în imobil.

Menționez faptul că, atât starea tehnică a imobilului, cât și situația locativă a acestora a făcut obiectul mai multor ședințe ale Comisiei mixte de repartizare a locuințelor din fond de stat, alături și de alte imobile a căror stare tehnică pune în pericol siguranța locatarilor respectiv imobilele situate în str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A și Calea Dorobanților nr. 42-44, ap. 2.


Astfel, în cadrul ședinței Comisiei mixte pentru repartizarea locuințelor din data de 30.10.2019, văzându-se punctul de vedere al Direcției tehnice exprimat prin Nota Internă nr. 536736/443/23.10.2019 potrivit căreia toate imobilele de mai sus sunt în stare avansată de degradare și prezintă pericol în exploatare, astfel încât riscul producerii unor accidente nu poate fi prevăzut la care dintre imobile se va produce și nici în ce ordine, față de această situație, de extremă urgență, în vederea evitării producerii unor evenimente care să afecteze locatarii, Comisia a decis ca pentru cele 7 familii din imobilele menționate să se ofere situații alternative de atribuire de locuințe de necesitate.

Însă, comisia văzând faptul că nu există în fondul locuințelor de necesitate nicio locuință disponibilă, a decis suplimentarea acestuia cu un număr de 7 imobile din fondul locuințelor sociale, aspect care face obiectul Referatului de aprobare privind completarea Anexei la Hotărârea nr. 575/2013 (aprobarea fondului locuințelor de necesitate), completată prin Hotărârile nr. 282/2014, 141/2017, 894/2017, 490/2018, 114/2019 și 363/2019.

Pe cale de consecință, reținând dispozițiile legale în materia locuințelor de necesitate, precum și disponibilul de locuințe de necesitate, comisia a decis că se impune atribuirea unei locuințe domnului Boroș Liviu și familiei acestuia formată din patru membrii, din care trei adulți și un minor, și anume, locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului, nr. 64, sc. 2, parter, ap. 1, în suprafață totală de 38,41 m.p., cu structura formată din 1 cameră, 1 bucătărie, 1 cămară, 1 baie, 1 debara și 1 hol., până la efectuarea lucrărilor de reabilitare a apartamentului, obiect al Contractului de închiriere nr. 92597/30.10.2019.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului, nr. 64, sc. 2, parter, ap. 1 domnului Boroș Liviu și familiei acestuia, până la efectuarea lucrărilor de reabilitare a apartamentului obiect, al Contractului de închiriere nr. 92597/30.10.2019.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind atribuirea locuinței de
necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului, nr. 64, sc. 2, parter, ap. 1, domnului
Boroș Liviu și familiei acestuia**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 581290/1 din 11.11.2019 al Primarului Municipiului
Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea atribuirii locuinței de necesitate situată în municipiul
Cluj-Napoca, str. Blajului, nr. 64, sc. 2, parter, ap. 1, în favoarea domnului Boroș Liviu și familiei
acestuia formată din patru membrii, trei adulți și un minor;

**Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății și Direcția Juridică prezintă
următoarele:**

**Din perspectivă tehnică, Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății
arată:**

La data de 28.09.2007 urmare a Sentinței Civile nr. 7364/2007 instanța obligă Consiliul
Local al municipiului Cluj-Napoca să încheie contract de închiriere pentru locuința situată în
municipiul Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23, având o structură formată din: 1 cameră cu
suprafața de 14.81 mp, Total suprafață 14,81 mp., cu domnul Boroș Liviu, sens în care la data de
30.10.2007 a fost încheiat Contractul de închiriere nr. 92597. Termenul de valabilitate a acestui
contract, modificat și consolidat prin actele adiționale ulterioare, a fost până la data de 27.06.2019,
dată după care operează tacita relocațiune conform prevederilor Codului Civil – art. 1.810.

Având în vedere faptul că acest imobil se află într-o stare avansată de degradare, iar aceste
aspecte au fost sesizate de către locatar, atât starea tehnică a acestuia cât și situația locativă a
persoanelor din imobil, a fost discutată în repetate rânduri în cadrul comisiei mixte pentru
repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat.

Astfel, în conformitate cu Expertiza tehnică structurală nr. 92/6/2018, efectuată de Păcurar
V. Vasile – expert tehnic și transmisă de Direcției Tehnică prin Nota internă nr.
595693/443/19.12.2018, urmare a sesizării doamnei Kallo Maria nr. 337853/44/04.08.2016 și a
verificărilor efectuate de către departamentul de specialitate, au rezultat următoarele concluzii:

- construcțiile sunt într-un stadiu diferit de degradare. Zonele aparținând corpurilor de construcție principale au componentele structurale conservate într-o proporție satisfăcătoare în timp - ce elementele de finisaj sunt degradate în proporții extinse;
- structura de rezistență este necorespunzătoare și există lucrări realizate fără documentație;
- ne-planeintate la învelitoare cu manifestări mari accentuate în zona de acoperiș și plăci bitumate (tip onduline) datorită străpungerilor neprofesioniste ale coșurilor de fum;
- igrasie la baza pereților de zidărie;
- secțiune redusă pentru grinzile de lemn din zona copertinei și megaziei;
- deficiență de colectare și descărcare a apei pluviale;
- fisuri la pardoseli.

Potrivit concluziilor expertizei tehnice, având în vedere starea avansată de degradare, a elementelor structurale, posibilitatea de prăbușire a elementelor degradate și că punerea în siguranță a imobilului este aproape imposibilă fără a periclita viața celor ce locuiesc, pentru prevenirea accidentării grave a chiriașilor, ca și pentru evitarea producerii unor pagube, se impune demolarea parțială a imobilului (acoperiș, planșeu, pereți), lucrări care nu pot fi efectuate cu locatarii în imobil.

Astfel, în cadrul ședinței Comisiei Mixte pentru repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat din data de 30.10.2019, a fost discutată, situația imobilelor din str. Curcubeului nr. 23, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18 A și Calea Dorobanților nr. 42-44, ap. 2, respectiv răspunsul nr. 536736/23.10.2019 al Direcției Tehnice, potrivit căruia aceste imobile, din punct de vedere tehnic sunt în stare avansată de degradare, prezintă pericol în exploatare, astfel încât riscul producerii unor accidente există, și, nu poate fi prevăzut la care dintre imobilele menționate se va produce și nici în ce ordine, față de această situație, de extremă urgență, în vederea evitării producerii unor evenimente care să afecteze locatarii, comisia decide ca pentru cele 7 familii din imobilele menționate să se ofere soluții alternative de atribuire de locuințe de necesitate.

Însă, comisia văzând faptul că nu există în fondul locuințelor de necesitate nicio locuință disponibilă, a decis suplimentarea acestuia cu un număr de 7 imobile din fondul locuințelor sociale, aspect care face obiectul Referatului de aprobare privind completarea Anexei la Hotărârea nr. 575/2013 (aprobarea fondului locuințelor de necesitate), completată prin Hotărârile nr. 282/2014, 141/2017, 894/2017, 490/2018, 114/2019 și 363/2019.

Așadar, s-au avut în vedere în cadrul ședinței Comisiei mixte pentru repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat din data de 30.10.2019, care, reținând dispozițiile legale în materia locuințelor de necesitate, precum și disponibilul de locuințe de necesitate, a decis că se impune atribuirea unei locuințe disponibile din fondul locuințelor de necesitate, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului, nr. 64, sc. 2, parter, ap. 1, în suprafață totală de 38,41 m.p., cu structura formată din 1 cameră, 1 bucătărie, 1 cămară, 1 baie, 1 debara și 1 hol., domnului Boroș Liviu și

familiei acestuia formată din patru membrii, trei adulți și un minor, până la efectuarea lucrărilor de reabilitare a apartamentului, obiect al Contractului de închiriere nr. 92597/30.10.2019.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din perspectivă juridică, sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind locuințele, Art. 2, lit. f potrivit căroră: „Locuință destinată cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari.”

Codul administrativ, Art. 129 alin. 1 din O.U.G. 57/2019, potrivit căroră:

(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.

Codul administrativ, Art. 129 alin. 2 lit. c) din O.U.G. 57/2019, potrivit căroră:

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

Codul administrativ, Art. 129 alin. 6 lit. b) din O.U.G. 57/2019, potrivit căroră:

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

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

Codul administrativ, Art. 297 alin. (1) lit. c) din O.U.G. 57/2019, potrivit căroră:

(1) Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

c) închirierea;

Codul administrativ, Art. 297 alin (2) din O.U.G. 57/2019, potrivit căroră:

(2) În cazul închirierii bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, inițierea procedurii de închiriere se stabilește de către regiile autonome, autoritățile administrației publice centrale sau locale, precum și de alte instituții de interes public național, județean sau local.

Contractul de închiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la art. 287 sau de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină.

Codul administrativ, Art. 333 alin. (1) și (2), din O.U.G. 57/2019, potrivit căroră:

(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al

Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim al închirierii.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 2, lit. f din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind locuințele, art. 129 alin. 1, respectiv alin. 2 lit. c) și alin. 6 lit. b), precum și art. 129 alin. 6 lit. b), art. 297 alin (2), art. 332, art. 333 alin. (1) și (2) privind Codul administrativ, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din perspectivă economică, pentru imobilul situat în str. Curcubeului nr. 23, titular de contract Boroș Liviu, nu sunt înregistrate debite la plata chiriei, conform fișei de plătitor anexată.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului, nr. 64, sc. 2, parter, ap. 1, în suprafață totală de 38,41 m.p., domnului Boroș Liviu și familiei acestuia, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
DIRECTOR, IULIA ARDEUS**

**DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA-AURELIA RUS**

**SERVICIUL ADMINISTRARE
SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU, RALUCA FERESAN**

**ÎNTOCMIT,
ANA-MARIA STRATULAT**

65498 / 06.02.2019

ACT ADIȚIONAL

Nr. 6 la contractul de închiriere 92597 din 30.10.2007

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar, Emil Boc, în calitate de **LOCATOR** și

BOROȘ LIVIU C.N.P. cu domiciliul în _____ identificat cu CI seria _____
eliberat de SPCLEP CLUJ-NAPOCA la data 08.09.2010, în calitate de **LOCATAR**

TEMEI: Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, H.C.L. nr. 1064/2018 .

Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se modifică contravaloarea chiriei pentru locuința ce face obiectul contractului de închiriere, ca urmare a modificării zonei de încadrare fiscală a terenului, astfel:

1. Se modifică Cap. IV, art. 7, din actul adițional nr. 5 din data de 7.03.2018 prin care s-au actualizat în formă consolidată clauzele contractuale, conform fișei de calcul, anexa 2 la prezentul act adițional, care va avea următorul conținut: "Chiria lunară aferentă locuinței ce face obiectul contractului de închiriere este de 39.78 lei/lună, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform anexei 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere."
2. Restul clauzelor contractuale rămân neschimbate.
3. Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR,
EMIL BOC



DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN

11 FEB 2019

SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE,
ȘEF SERVICIU,
LUCIA ROXANA LĂPUȘAN

1: # 06.02.2019

D.P.M.E.R.
DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

LOCATAR,
NUME: BOROȘ
PRENUME: LIVIU
SEMNAȚURA

DATA

21.02.2019

ÎNTOCMIT,
ANA MARIA STRATULAT

CONTRACT VALABIL: până la 26.07.2019

Anexa nr. 2 la actul adițional nr. 6 / 06.02.2019, parte
integrantă din contractul de închiriere
nr. 92597 / 30.10.2007

DATA CHIRIEI: 01.01.2019

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul/chiriașii

BOROȘ LIVIU, C.N.P.

identificat prin CI seria

eliberat de SPCLEP CLUJ-

NAPOCA la data 08.09.2010,

adresa locuinței: str. CURCUBEULUI, nr. 23, et. PARTER, CLUJ-NAPOCA, CLUJ

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	14.42	0.84	12.11
2	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș	0	0.13	0.00
3	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea		0.08	0.00
4	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paieanță, chirpici și lemn		0.08	0.00
5	TOTAL I:			12.11
6	Dependințele locuinței: bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, țindă, coridor, wc	0	0.34	0.00
7	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă	0	0.19	0.00
8	TOTAL II:			12.11
9	Teren aferent locuinței	95	0.04	3.80
10	TOTAL III:			15.91
11	Coeficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	2.50		39.78
12	Venit mediu			0.00
13				0
14				0
15				0
16				0
17				0
18	TOTAL CHIRIE			39.78

LOCATOR,

LOCATAR,

ACT ADIȚIONAL

Nr. 5 la contractul de închiriere nr. 92597 din 30.10.2007

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA în calitate de LOCATOR, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin primar EMIL BOC, și
BOROȘ LIVIU, CNP _____ cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, str. _____ în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod de procedură fiscală, Legea nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 1275/2000, Certificatul de căsătorie seria _____ declarația notarială autenticată prin încheierea nr. 413/21.02.2018 și cererile nr. 97998/45/21.02.2018, respectiv nr. 110338/45/28.02.2018.

Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale, respectiv se include cu drept locativ nora titularului domnul BOROȘ LIVIU.

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1 Primul, în calitate de locatar, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, Str. Curcubeului nr. 23, jud. Cluj, având suprafața utilă de 14,42 m.p., cu structura formată din 1 cameră, conform Anexei 1 la contractul de închiriere.

Art.2 Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 95 m.p. de teren, aflată în indiviziune, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezentul contract.

Art.3 Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 4 persoane, titular fiind BOROȘ LIVIU, potrivit Anexei 1, care face parte integrantă din prezentul contract, privind fișa suprafeței locative pct. B.

Art.4 Locuința descrisă mai sus se află în posesia locatarului.

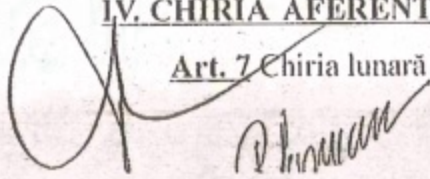
III. TERMENUL:

Art. 5 Termenul de închiriere este până la data de 27.06.2019.

Art. 6 La expirarea termenului, se aplică dispozițiile legale în materie.

IV. CHIRIA AFERENTA LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 7 Chiria lunară aferentă locuinței închiriate prevăzută la capitolul II este de 31,82



lei/lună, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform Anexei 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Art.8 Chiria se achită numerar la casieriile Municipiului Cluj-Napoca sau prin orice alt mijloc de plată în contul Municipiului Cluj-Napoca până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului în termenul prevăzut de actele normative ce determină modificarea acesteia.

Art.9 Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință. Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare națională sau locală. La data prezentului act adițional, nivelul majorării de întârziere este de 0.5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

Art. 10. LOCATORUL are obligația:

10.1. Locuința descrisă mai sus se află în posesia locatarului.

10.2. Să mențină bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii și anume de a efectua reparațiile mari, capitale, având drept scop conservarea imobilului.

10.3. Să asigure locatarului liniștită și utila folosință a bunului pe tot timpul locațiunii.

Art.11 LOCATARUL are obligația:

11.1 Să întrebuințeze cu prudență și diligență apartamentul ce face obiectul prezentului contract de închiriere numai pentru destinația de locuință.

11.2 Să efectueze orice lucrări de întreținere, de reparații curente sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații atât din folosința exclusivă cât și cele din folosința comună.

11.3 Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente.

11.4 Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere.

11.5 Să achite chiria stabilită prin fișa de calcul (Anexa 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere) precum și contravaloarea acestuia în caz de recalculare ca urmare a unor prevederi / reglementări legislative.

11.6 Să încheie contracte cu furnizorii de utilități începând cu momentul semnării procesului verbal de predare primire a locuinței.

11.7 Să achite cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv către Asociația de locatari, după caz.

11.8 Să achite contravaloarea utilităților din folosința exclusivă către furnizorii de servicii/utilități, după caz.

11.9 Să respecte normele P.S.I., așa cum acestea sunt reglementate prin dispozițiile legale în materie și este răspunzător de pagubele pricinuite de incendiu în condițiile prevederilor Codului civil.

11.10 Să ia măsurile legale ce se impun pentru efectuarea verificărilor periodice obligatorii la centralele termice și la instalația de gaz-pe traseul de la contorul de gaz și până la consumatorii din locuință, cu respectarea normelor în vigoare.

11.11 Să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar cu acordul locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuială proprie, locatarul nu poartă să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora.

În cazul în care investiția locatorului realizată în imobilul ce face obiectul prezentului contract cu acordul locatorului aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale, toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesunii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil.

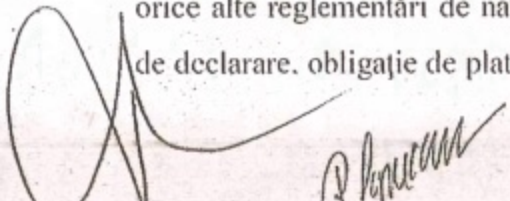
Dacă locatarul schimbă forma sau destinația bunului luat în locațiune, fără acordul locatorului, acesta din urmă are dreptul la daune-interese și rezilierea contractului.

11.12 Să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea examinării și verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

11.13 Să nu încheie o sublocațiune atât parțială cât și totală, având ca obiect locuința ce face obiectul prezentului contract de închiriere, sub sancțiunea rezilierii contractului.

11.14 Să nu cedeze locațiunea/dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului contract de închiriere, atât parțial cât și total, sub sancțiunea rezilierii contractului.

11.15 Să se conformeze tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul fiscal sau orice alte reglementări de natură fiscală în legătură cu prezentul contract de închiriere (obligație de declarare, obligație de plată).



11.16 Locatarul are obligația, ca ori de câte ori este necesar, la solicitarea locatarului să depună acte de stare civilă privind persoanele înscrise cu drepturi locative în Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, precum și orice document pe care autoritatea locală sau prevederi legale în materie aplicabile la acel moment, sunt considerate necesare în vederea stabilirii cuantumului chiriei locațiunii (acte privind veniturile pe membru de familie, etc.).

11.17 Să comunice locatarului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natură să determine mărirea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

11.18 Să restituie proprietarului, prin proces verbal de predare-primire, bunul închiriat la încetarea din orice cauză a contractului de locațiune, în stare normală de folosință și curățenie și cu toate obiectele de inventar.

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI, REZILIEREA ȘI NULITATEA

Art. 12 Închirierea poate înceta astfel :

12.a. La expirarea duratei de închiriere, astfel :

12.a.1 La expirarea duratei de închiriere dacă părțile nu convin asupra prelungirii termenului de închiriere.

Dacă la expirarea duratei de închiriere, locatarul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liber imobilul, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

Notificarea de evacuare a imobilului trebuie făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului.

12.a.2 Contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului acestuia, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat transmiterea beneficiului locațiunii.

În aceste cazuri, pentru continuarea contractului de închiriere, persoanele înscrise în fișa locativă, Anexa 1 la prezentul contract de închiriere, care locuiesc cu titularul, au obligația de a solicita transmiterea beneficiului locațiunii în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului/părăsirii domiciliului.

În cazul în care în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului/părăsirii domiciliului, persoanele înscrise în fișa locativă, Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere nu solicită transmiterea beneficiului locațiunii, contractul de închiriere încetează, iar persoanele care folosesc locuința vor fi considerați ocupanți fără titlu al imobilului, urmând a suporta dispozițiile legale în materie.

12.a.3 Contractul de închiriere încetează la pierderea calității de proprietar al locatarului.

12 b – Prin reziliere, în următoarele cazuri:

12.b.1 În cazul în care LOCATARUL refuză luarea bunului dat în locațiune, în primire.

12.b.2 Dacă LOCATARUL nu a achitat către locator chiria pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutiv, sau dacă nu a achitat cheltuielile comune pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutive, către Asociația de locatari/furnizorii de servicii sau utilități după caz.

12.b.3 Dacă LOCATARUL nu a achitat contravaloarea utilităților din folosința exclusivă pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutive către furnizorii de servicii/utilități, după caz.

12.b.4 La solicitarea Asociației de locatari, în cazul în care LOCATARUL nu a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutiv.

12.b.5 În cazul în care LOCATARUL nu respectă obligațiile ce îi revin privind folosirea normală a imobilului ce face obiectul contractului de închiriere, cu prudență și diligență, îi schimbă destinația, îi modifică structura sau forma fără acordul locatorului, îi produce stricăciuni ori săvârșește alte abuzuri de folosință.

În aceste cazuri, locatarul este obligat la încetarea abuzurilor și restabilirea situației anterioare, fiind aplicabile dispozițiile Codului de procedură civilă.

12.b.6 În cazul în care LOCATARUL a pricinuit însemnate stricăciuni clădirii, locuinței, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente sau a înstrăinat fără drept părți aferente acestora.

12.b.7 În cazul în care nu respectă normele P.S.I., așa cum acestea sunt reglementate prin dispozițiile legale în materie și este răspunzător de pagubele pricinuite de incendiu în condițiile prevederilor Codului civil.

12.b.8 În cazul în care LOCATARUL încheie o sublocațiune parțială sau totală având ca obiect imobilul ce face obiectul prezentului contract de închiriere, ori cedează parțial sau total folosința acestuia.

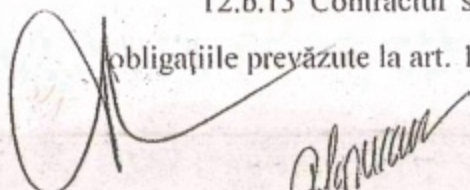
12.b.9 În cazul în care LOCATARUL cedează parțial sau total dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului contract de închiriere.

12.b.10 În cazul în care LOCATARUL schimbă destinația imobilului ce face obiectul prezentului contract de închiriere.

12.b.11 În cazul în care LOCATARUL sau membrii familiei sale, au un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau care împiedică folosirea normală a locuinței.

12.b.12 Contractul se reziliează în cazul în care locatarul nu depune documentele solicitate de autoritatea locală necesare.

12.b.13 Contractul se reziliază în cazul în care locatarul nu îndeplinește oricare dintre obligațiile prevăzute la art. 11 al prezentului contract de închiriere.



12.b.14 Contractul de închiriere se reziliază în cazul în care locatarul nu comunică proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net al familiei.

12.b.15 În cazul în care locatarul nu acceptă chiria recalculată ca urmare a unor prevederi / reglementări legislative.

12.b.16 Atunci când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20%, nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.

12.b.17 În cazul în care titularul contractului de închiriere sau persoana/persoanele cu drept locativ ocupă un imobil proprietatea Statului Român aflat în administrarea Municipiului Cluj-Napoca/Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca/Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

12.b.18 În toate cazurile de reziliere, aceasta va opera de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.

12.c Prin denunțare unilaterală;

12.c.1 Contractul poate fi denunțat înainte de termen de către locatar, la cererea acestuia, cu condiția notificării prealabile într-un termen de 60 de zile.

Art.13 Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

13.1 Obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;

13.2 Prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, obiectelor din dotările aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap.V, art. 11, așa cum sunt acestea formulate;

13.3 Impun chiriașului să facă asigurări de daune;

13.4 Exonerarea proprietarului de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

13.5 Autorizarea proprietarului să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Art.14 În cazul încetării contractului (rezilierii) în una din cauzele prevăzute mai sus, LOCATARUL are obligația de a preda locuința în starea în care a primit-o. În caz contrar, LOCATORUL are dreptul de a solicita despăgubiri /daune interese echivalente cu pagubele produse.

Art.15 Atunci când dreptul locatarului de a folosi imobilul se stinge ca urmare a încetării locațiunii prin expirarea termenului, prin acțiunea locatorului, prin neplata chiriei, precum și din orice altă cauză și locatorul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în

scris prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liberă locuința, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

Notificarea de evacuare a imobilului trebuie făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului.

În cazul în care se recurge la procedura de evacuare, locatarul este obligat la plata contravalorii folosinței locuinței, a cheltuielilor comune către Asociația de locatari/proprietari, după caz, respectiv a utilităților din folosința exclusivă către furnizorii de servicii/utilități, până la data eliberării efective a locuinței și predării acesteia către locator, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

VII. LITIGII :

Art. 16 Litigiile rezultate din neexecutarea prevederilor prezentului contract sunt de competența instanțelor judecătorești conform prevederilor Legii nr. 114/1996 actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 17 Pe toată durata închirierii, părțile se vor supune legislației în vigoare în România.

Art. 18 Dispozițiile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în materia locuințelor, a Codului civil, Codului de procedură civilă, Codului fiscal, Codului de procedură fiscală precum și cu orice reglementări aplicabile prezentei locațiuni.

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art. 19 Forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

Art. 20 Răspunderea este înlăturată atunci când prejudiciul este cauzat de forța majoră, conform dispozițiilor Codului civil.

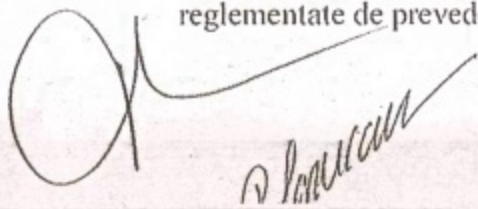
IX: ALTE DISPOZIȚII:

Art. 21 Locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu.

Art. 22 Locatarul răspunde pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale, precum și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bun.

Art. 23 Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată acolo unde este cazul de către locator prin corelarea datelor de CF/documentație de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei.

Art. 24 În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, accesoriile aferente acesteia, așa cum sunt și vor fi reglementate de prevederile legale în materie, precum și cheltuielile de judecată.



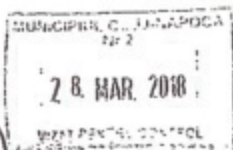
Art. 25 Anexele 1, 2, fac parte integrantă din contractul de închiriere.

Art. 26 Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**
prin
**PRIMAR
EMIL BOC**

**LOCATAR,
NUMELE : BOROȘ
PRENUMELE : LIVIU
DATA:
SEMNĂTURA**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN**



**SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE
ȘEF SERVICIU,
LUCIA-ROXANA LĂPUȘAN**

L. Roxana Lapusan 27.03.2018

**D.P.M.E.P.
DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ**

**SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN**

**ÎNTOCMIT,
MARIANA SUCIU**

Mariana Suci

CHIRIA:05.02.2018- 27.06.2019
CNP 1580304120651

Anexa 2 la actul aditional nr. 5, parte
integrantă din contractul de închiriere
nr. 92597 din 30.10.2007

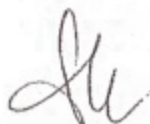
FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței de serviciu deținută de chiriașul

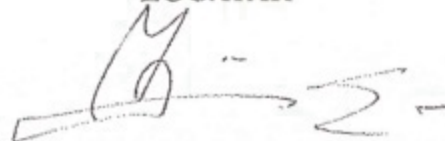
BOROȘ LIVIU-STR. CURCUBEULUI NR. 23

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1.	Suprafata locuibilă cu tariful de bază	14,42	0,84	12,11
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafata locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș			
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafata locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafata locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paianță, chirpici și lemn			
5.	TOTAL I:			12,11
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, țindă, coridor, wc			
7.	Alte dependințe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependințe în folosință exclusivă			
8.	TOTAL II:			12,11
9.	Teren aferent locuinței	95	0,04	3,80
10.	TOTAL III:			15,91
11.	Coeфициent zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	2		31,82
12.	TOTAL CHIRIE			31,82

LOCATOR,



LOCATAR



Anexa nr. 1 la actul adițional nr. 5 /07.03.2018
parte integrantă din contractul de închiriere
nr. 92597 din 30.10.2007

FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca, str. CURCUBEULUI NR. 23,

- a) situat la nivelul - etaj P
- b) încălzire - cu sobe de gaze
- c) apă curentă - în locuință
- d) canalizare - în locuință
- e) instalație electrică - DA
- f) construite din materiale inferioare - NU

A

Date privind locuința închiriată

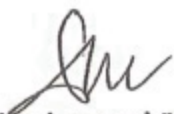
Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	CAMERA	14,42	14,42	
	TOTAL	14,42	14,42	
2	TEREN CURTE	95	95	
	TOTAL	95	95	

B

Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	BOROȘ LIVIU	TITULAR	1958	-
2	BOROȘ VALERIA	SOTIE	1973	2030
3	BOROȘ ADRIAN VALERIU	FIU	1988	-
4	BOROȘ ADRIAN CRISTIAN VALERIU	NEPOT	2006	-
5	BOROȘ ALINA NARCISA	NORĂ	1994	-

LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA



LOCATAR,



- a) subsol, etaj, mansardă, alte niveluri
- b) centrala, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire
- c) în locuințe, în clădire, în curte, în stradă
- d) în locuințe, în clădire, în curte, în stradă
- e) da sau nu
- f) da sau nu
- g) cameră, hol, oficiu
- h) se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art. 17 din Legea nr. 114/1996.
- i) soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților, întreținuți de acestia (tată, mamă, soacră, socru) care locuiesc și se gospodăresc împreună

ACT ADITIONAL

Nr. 4 la contractul de închiriere nr. 92597 din 30.10.2007

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA în calitate de **LOCATOR**, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin primar, **EMIL BOC**, și

BOROȘ LIVIU, cu domiciliul în Cluj-Napoca, CNP _____ în

calitate de **LOCATAR**, convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale, așa cum au fost modificate și completate prin actele adiționale anterioare și se prelungește durata locațiunii, astfel:

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.G. nr. 43/2014, cererea nr.236043/03.07.2014.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie parte din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. **CURCUBEULUI nr.23**, jud. Cluj, respectiv suprafața utilă de 14,42 m.p., reprezentând 1 cameră, conform anexei la contractul de închiriere.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 95,00 m.p. de teren, aflată în indiviziune, conform anexei care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 4 persoane, conform anexei care face parte integrantă din contract.

Locuința descrisă mai sus se află în folosința locatarului, predată conform procesului verbal de predare-primire care face parte integrantă din contract.

III. TERMENUL CONTRACTUAL

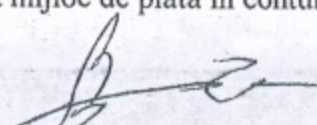
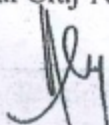
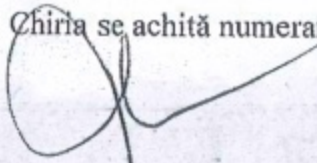
Termenul de închiriere este până la data de **27.06.2019**.

La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

Pentru locuința prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară de **31,82 lei**, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul, care este parte integrantă din contractul de închiriere.

Chiria se achită numerar la casieriiile Municipiului Cluj-Napoca sau prin orice alt mijloc de plată în contul



Municipiului Cluj-Napoca până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului în termenul prevăzut de actele normative ce determină modificarea acesteia.

Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință. Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare națională sau locală. Nivelul majorării de întârziere la data prezentului act este de 0,5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Chiriașul are obligația de a se conforma tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul fiscal în legătură cu prezentul contract de închiriere (obligație de declarare, obligație de plată).

În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, accesoriile aferente acesteia, așa cum sunt și vor fi reglementate de prevederile legale în materie, precum și cheltuielile de judecată.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Obligațiile locatorului:

- Locatorul a predat locatarului locuința în stare normală de folosință, stare care a fost consemnată prin procesul verbal de predare-primire, ce face parte integrantă din contract;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare, curți și grădini precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie, s.a.).

b) Obligațiile locatarului:

- să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul

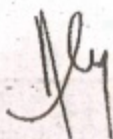
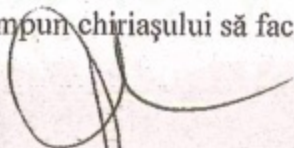
clădiri; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar înscrise în procesul-verbal de predare-primire întocmit la predarea locuinței;
- să achite cheltuielile către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz;
- să respecte normele PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006 actualizată;
- să efectueze verificările periodice obligatorii (la intervale de 2 ani, respectiv 10 ani) pentru centrale termice și pentru instalația de gaz (pe traseul de la contorul de gaz și până la consumatorii din locuință) cu respectarea normelor în vigoare;
- să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatarului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatarului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale, aceasta va intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în temeiul accesiunii imobiliare artificiale așa cum este reglementată de Codul Civil;
- toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesiunii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil;
- să permită accesul neîngrădit al locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

- obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, obiectelor din dotările aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap.V, pct.b așa cum sunt acestea formulate;
- impun chiriașului să facă asigurări de daune;



- exonerarea proprietarului de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizarea proprietarului să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere;

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit intervine în următoarele situații:

a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;

b) la cererea proprietarului atunci când:

- locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
- locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, sau accesul în locuință fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;
- dacă locatarul nu și-a achitat cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz ;
- dacă locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

c) la cererea asociației de proprietari/locatari, atunci când locatarul nu și-a achitat obligațiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni, acestea fiind stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;

d) în cazul neplății cheltuielilor comune trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere;

e) dacă locatarul nu a respectat normelor PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006, actualizată.

În cazul neexecutării obligațiilor, contractul se desființează de plin drept, fără punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanțelor de judecată.

În cazul în care se recurge la procedura de evacuare, chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a cheltuielilor comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz, până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată.

Încetarea contractului:

- contractul de închiriere încetează la împlinirea termenului;

Atunci când dreptul locatarului de a folosi imobilul se stinge ca urmare a încetării locațiunii prin expirarea termenului, prin acțiunea locatorului, prin neplata chiriei, precum și din orice altă cauză și locatorul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liber imobilul, în termen de cel

[Signature]

mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

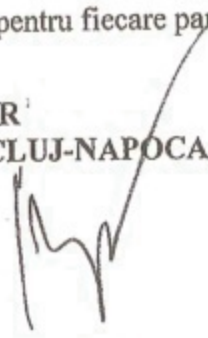
Notificarea de evacuare a imobilului trebuie făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului.

- contractul de închiriere încetează la pierderea calității de proprietar al locatorului.

- contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat transmiterea beneficiului locațiunii.

Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere și se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

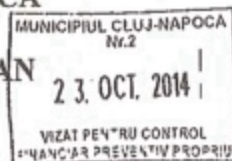
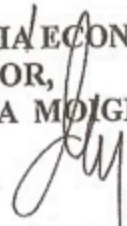
LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR
EMIL BOC



LOCATAR

NUMELE: BOROS
PRENUMELE: LIVIU

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN



Semnătura



SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
ALINA BUS

21.10.2014.

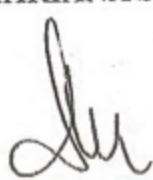
D.P.M.E.P.
DIRECTOR,
IULIA ARDEUS



SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN



ÎNTOCMIT,
MARIANA SUCIU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINȚE
NR.71372 din 14.03.2011

ACT ADIȚIONAL

Nr. 3 la contractul de inchiriere nr. 92597 din 30.10.2007

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar SORIN APOSTU, pe de o parte si BOROȘ LIVIU , CNP _____ cu domiciliul in Cluj Napoca , str. _____ pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996 republicata, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, OUG nr.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, a documentației de întabulare si a cererii nr. 58171 /01.03.2011 .

Art.2. Obiectul actului aditional

- se modifică fișa suprafeței locative pct., B în sensul că se include BOROȘ ADRIAN CRISTIAN VALERIU, nepot ,născut în anul 2006, conform certificatului de naștere seria NV nr. 002568 și a cererii nr.58171/01.03.2011.
- se modifică alin. 6, cap. II din contract astfel:
- " se completează cap.III, alin b, cu următorul alineat:

"chiriașul are obligația, conform Codului Fiscal, de a achita taxa fiscală pe terenul închiriat care reprezintă sarcina fiscală a chiriașului în condițiile similare impozitului pe teren".

Art.3. Chiria lunara este de 31,82 lei.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 92597 din 30.10.2007 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

PRIMAR
SORIN APOSTU

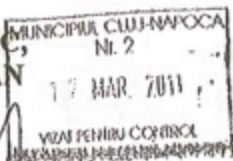
DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOIGRADAN

SERV.JURIDIC-CONTENCIOS,
CONSILIER JURIDIC
RALUCA BOGDANA FEREZAN

DIRECTOR,
IULIA ARDEUS

ÎNTOCMIT,
MARIANA SUCIU

NUMELE: BOROȘ
PRENUMELE: LIVIU
CI.seria
Semnatura



ACT ADIȚIONAL NR. 2

LA CONTRACTUL NR. 92597 din 30.10.2007

Încheiat azi 10.02.2011

I. Părțile contractante

- MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, reprezentat prin Primar, SORIN APOSTU - în calitate de LOCATOR

-BOROȘ LIVIU, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, str. CURCUBEULUI Nr. 23, în calitate de LOCATAR

În baza prevederilor Legii nr. 114/1996 și a H.C.L. nr. 284/15.07.2010 s-a încheiat prezentul act adițional.

II. Obiectul actului adițional

ART. 1 - Obiectul actului adițional îl constituie modificarea contractului de închiriere privind clauza de aplicare a dobânzilor și penalităților de întârziere, astfel:

Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere. Începând cu 01.08.2010 nivelul majorării de întârziere este de 0.5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

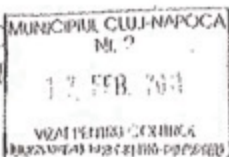
ART: 2 - Celcaltale prevederi ale contractului rămân neschimbate.

ART. 3 - Prezentul act adițional se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
PRIMAR
SORIN APOSTU

LOCATAR,
BOROȘ LIVIU

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRĂDAN



SERV. JURIDIC-CONTENCIOS
CONSILIER JURIDIC
RALUCA BEREZAN

DIRECTOR DPMEP
IULIA ARDEUS

ÎNTOCMIT,
MARIANA SUCIU

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE
NR. 76504 din 02.06.2009

187779

ACT ADITIONAL
Nr. 1 la contractul de inchiriere nr.92597 din 30.10.2007

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str.Moșilor nr.3, reprezentat prin primar SORIN APOSTU, și director economic OLIMPIA MOIGRĂDAN pe de o parte și BOROȘ LIVIU, CNP , cu domiciliul în Cluj Napoca, pe de alta parte.

În baza Legii nr.114/1996 republicată, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, O.U.G. nr.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, a documentației de întabulare și a cererii nr.76504/09.04.2009

Art. 2. Obiectul actului adițional

-se modifică lit.d din capitolul I din contractul de închiriere, care va avea următorul cuprins:
-, se prelungește durata contractului de închiriere privind suprafața locativă cu destinația de locuință situată în municipiul Cluj-Napoca, STR. CURCUBEULUI, NR.23, pe o perioadă de 5 ani, de la data de 19.05.2009 până la data de 19.05.2014

Se introduc următoarele articole:

-La capitolul III lit.b se introduce clauza potrivit căreia „ să achite cheltuielile de întreținere aferente fiecărei luni către furnizorii de servicii, sau asociației de proprietari, după caz”

-La capitolul IV se introduce clauza „ În cazul neexecutării obligațiilor, contractul se desființează de plin drept, fără punerea în întârziere a chiriei și fără intervenția instanțelor de judecată”

Art. 3 Chiria lunară este de 31,82 RON.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate

Art. 5. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de inchiriere nr. 92597 din 30.10.2007 și se încheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator și 1 exemplar la locatar.

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR
SORIN APOSTU

DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOIGRĂDAN
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
Nr. 2
14 JUN 2009

COMPARTIMENTUL AVIZARE
EXECUTARE CONTRACTE,
Consilier juridic
FEREZAN RALUZA BOGDANA

DIRECTOR,
DACIA CRIȘAN
09. IUN. 2009

ȘEF SERVICIU,
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,
MARIANA SUCIU
04. IUN. 2009

LOCATAR

NUMELE: BOROȘ
PRENUMELE: LIVIU

Semnătura Boroș Liviu

lu

CONTRACT DE INCHIRIERE
pentru suprafetele cu destinatia de locuinta

Intre subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca in calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) in CLUJ-NAPOCA str. Motilor nr. 3 reprezentat prin Primar EMIL BOC legitimat cu legitimatia nr. _____ eliberata la data de _____ si BOROS LIVIU cu domiciliul in CLUJ NAPOCA legitimat cu buletin de identitate seria _____, eliberat la data de 20.01.2000 de POL.CLUJ NAPOCA, prin Sentinta civila nr. 7364/2007, a intervenit urmatorul contract:

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

_____ in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, la cu chirie locuinta din CLUJ-NAPOCA str. CURCUSEULUI nr. 23. bl. _____ et. _____ ap. _____ jud. CLUJ compusa din 1 camera in suprafata de 14.42, dependinta in suprafata de 0.00 mp., si teren 95.00 mp., folosite in exclusivitate si 0.00 folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din 3 persoane, titular BOROS LIVIU

Locuinta descrisa la capitolul I. se preda in stare de folosinta cu instalatiile si inventarul prevazut in procesul verbal de predare-primire incheiat intre subsemnatii, care face parte integranta din prezentul contract. Termenul de inchiriere este de 1 an si 6 luni cu incepere de la 01.11.2007 pana la data de 08.04.2009 la expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunara este de 31.82 lei, calculata in conformitate cu prevederile legii. Chiria se datoreaza incepand cu data de 01.11.2007 si se achita in contul proprietarului pana la data de 30 a fiecarei luni, pentru luna in curs.

La data incheierii prezentului contract chiriasul a achitat proprietarului cu anticipatie suma de 0.00 lei, reprezentand chiria aferenta locuintei pe o perioada de 0 luni.

Chiria se va plati lunar, incepand cu data de 01.11.2007 la sediul CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA. Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica in scris chiriasului cu 60 de zile inainte de termenul scadent la plata.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare asupra sumei datorate pentru fiecare zi intarziere, incepand cu prima zi care urmeaza aceleia cand suma a devenit exigibila, fara ca majorarea sa poata depasi totalul chiriei restante.

III. OBLIGATIILE PARTILOR PRIVIND FOLOSIREA SI INTRETINEREA SPATIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a). Proprietarul se obliga:

- sa predea chiriasului locuinta in stare normala de folosinta;
- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta, in exploatare si functionalitate a pe toata durata inchirierii locuintei;
- sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, imprejuriri, pavimente, scari exterioare) curti si gradini precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie, s.a.).

b). Chiriasul se obliga:

- sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatiile sau inlocuirea elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
- sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna ca ce urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;
- sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata durata contractului de inchiriere;
- sa comunice in termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsa in venitul net al familiei, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa predea la mutarea din locuinta, proprietarului, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu obiecte de inventar trecute in procesul verbal de predare-primire intocmit la predarea locuintei;

IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
 - prevad responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarile aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. b asa cum sunt acestea formulate;
 - iapun chiriasilor sa faca asigurari de daune;
 - exonerarea proprietarului de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
 - autorizarea proprietarului sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.
- Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face la:
- a) cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minim de 60 de zile;
 - b) cererea proprietarului atunci cind:
 - chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
 - chiriasul a pricinuit insemnate stricacuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor precum si oricaror alte bunuri aferente, sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
 - chiriasul are un comportament care face imposibila convetuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
 - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;
 - c) la cererea asociatilor de proprietari atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioada de trei luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului.
 - d) in cazul neplatii cheltuielilor comune trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului inchiriere, pe calea instantelor de judecata
 - e) respectarea normelor PSI, D.S. nr. 60/1997, art. 1-9.
- Evacuarea chiriasului se face numai pe baza unei hotarari judecatoresti irevocabile, iar chiriasul este obligat la plata chiriei prevazute in contract pana la data executarii efective de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

V. ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PARTI

Anexa 1,2 și 3 fac parte integrantă din contractul de închiriere.
Prezentul contract s-a încheiat astăzi 12.11.2007
în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,
PRIMAR,
EMIL BOC

DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOIGĂDAN

DIRECTOR,
STEFANIA GABRIELA FERENCZ

ȘEF SERVICIU ADMINISTRARE LOCUINTE,
GHEORGHE CHIRILEAN

CHIRIAS,

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC CONȚENCIOS

In noi

Șef 13.11.2007

INTOCMIT
M. Sebeș
Lu

Proces Verbal

al Comisiei Mixte pentru repartizarea locuintelor
din data de 30.10.2019, ora 13.30 - Cabinet Viceprimar
Olăh Emese

Sunt prezenti: Olăh Emese, Yulia Ardeus, Raluca Feurzan,
Roxana Căpuyan, Carmen Coenei, Mădalin Avel, Tătărbușiu
Andreas

Se ia în discuție situația imobilelor din str. Cucușului
nr. 23, Kogălniceanu nr. 18 A și Acobantilor 42-44 ap.
5, în urma răspunsului Direcției Tehnice nr. 536436/
23.10.2019, potrivit căruia transmisivitatea din punct
de vedere tehnic foarte imobilele anterior mențio-
nate sunt în stadiu avansat de degradare și
prezintă pericol în exploatare, astfel încât riscul
producerii unor accidente nu poate fi pură-
tut la cel mai mic și va produce și
nici în viitor.

De asemenea, Comisia decide să se elibereze
de la obligația de plată a comisiei și alți imo-
bili. La acest moment regăsim în total nr. 7
de 7 locuințe sociale libere, 3 pe str. Băjalușii,
(din care una cu două camere), una pe str.
Fimigului și 3 pe str. Tabacu nr. 4 B.

Faptă de notorietate, Comisia decide să
pentru cele 7 familii din imobilele mai
sus puse în discuție să se opună situații ulterioare

de atribuirea locuințe de necesitate.
Comisia văzînd că la acest moment nu
există în fondul locuințe de necesitate,
decide suplimentarea acestuia cu un număr
de 7 imobile din fondul de locuințe social
pentru perioada pînă la identificarea
unei soluții definitive.

Așfel se vor face în fondul locuințele
de necesitate următoarele imobile:

- gr. Blajului nr. 63 sc. 2, etaj I, ap. 4;
- gr. Blajului nr. 64 sc. 2, parter, ap. 1;
- gr. Blajului nr. 63, Bl. B3, sc. 3, et. III, ap. 9;
- gr. Timbului nr. 75, sc. 1, etaj II, ap. 8;
- gr. Taberei nr. 4B, parter, ap. 5;
- gr. Taberei nr. 4B, etaj III, ap. 4;
- gr. Taberei nr. 4B, parter, ap. 3

Așfel, Comisia văzînd numărul de persoane
ce trebuie sălocuite din fiecare familie
respectiv numărul copilor minori din compo-
nenta acestora, decide ca atribuirea să
se facă raportat la suprafața apartamen-
tului, respectiv a numărului de persoane în
statul de domiciliu al acestora.

Așfel:

- apartamentul din gr. Blajului nr. 63, sc.
et. I ap. 4 cu suprafața utilă de

60, 97 mp si apartinerea doamnei Katter Klara si
familiei sale formate din 4 persoane

- apartamentul din str. Blajului nr. 64, sc. 2, parte
ap. 1, cu suprafata utila de 35,43 mp, si apar-
tineasa doamnei Botez Livia si familiei lui
format din 4 persoane

- apartamentul din str. Blajului nr. 67, Bl. B3, sc. 3 in-
staj III, ap. 9, cu suprafata utila de 35,43 mp, si
apartineasa doamnei Laco Lucrezia si familiei
sale formate din 5 persoane

- apartamentul din str. Timigului nr. 75, sc. 1, etaj
II, ap. 8, cu suprafata utila de 42,16 mp, si
apartineasa doamnei Tulop Roxalia si familiei
sale formate din 6 persoane.

- apartamentul din str. Taberei nr. 4B, parte
ap. 5, cu suprafata utila de 27,82 mp, si
apartineasa doamnei Gerdlean Bădălean Lina
si familiei sale formate din 4 persoane

- apartamentul din str. Taberei nr. 4B, ap. 18, cu
S.U. 31, 32 si apartineasa doamnei Pop
Ralu Neha si familiei sale formate din
3 persoane

- apartamentul din str. Taberei nr. 4B, ap. 3,
cu S.U. 31, 32 si apartineaza doamnei
Buză Valeriu si familiei sale formate din
3 persoane.

Rob Simion - Mi-a dat de furcăm de
Judecătoria din 9.01.2020.

Georgeta Marghit - se urmează Acțiunea
Tehnica

Oftan Vasile - rămân în atenția Comisiei
Se prezintă domnul consilier Răzvan Levente
Se urmează d-na Oftan Maria și se
va solicita punctul de vedere al
privind menținerea stării de schimbare
la locuinței.

Jonas Telega - Vădând opinia Acțiunii privind
privind faptul că nu pot fi depuși
modificări. Cu privire la schimbarea
C. de încheiere în fața Moartii, s-a
citit rămân în atenția Comisiei până
la finalizarea fuziunii contractelor prin
act normativ.
Casul Moldovan Lucia, Supra Ioan Emil
Leodean - Julia se circumstanțe casului și
acțiunile de mai sus.

Andreea Mihaela - se urmează cursa
fiind incident Regulamentul de
schimb

Scia în discutie pct. 9
Cominia propune transmiterea imobilului
din gta/ Emil Kola nr. 1 si Teren
nr. 17 cap. 7 către lista imobilurilor ce
pot fi acordate în compensa.

Pct. 10 - Achizitul doamnelor Boboty și
Văciu se amână până la prezentarea
contractelor de închiriere raportat la
punctul de vedere al Administrației Judic.

Pct. 11 - Nu va avea în vedere solicita
inspect. General pct. Emigiani la mun
tul sa cum Cominia va modifica
criteriile.



MUNICIPIUL CLUJ - NĂPOCA
DIRECȚIA TEHNICĂ
SERVICIUL TEHNIC REPARATII IMOBILE
NR. 536736 /443/23.10.2019

NOTA INTERNA

Către,
DPMEP

*M. Hurduc +
A. Stutalat
I. Micovici
M. Micovici
Coșbici + Iadocsa
29.10.2019*

Referitor la nota interna cu nr 492913/ 2019 in legatura cu prioritizarea demersurilor necesare pentru punerea in siguranta a imobilelor degradate din str Curcubeului nr 23, str M Kogalniceanu nr 18 A si Calea Dorobantilor nr 42-44, ap 2 , va transmitem ca din punct de vedere tehnic toate imobile de mai sus sunt in stare avansata de degradare si prezinta pericol in exploatare., astfel incat riscul producerii unor accidente nu poate fi prevazut la care dintre imobile se va produce si nici in ce ordine .

ADMINISTRATOR PUBLIC
GHEORGHE SURUBARU

DIRECTOR
VIRGIL PORUTIU

consilier Ioana Popescu

ȘEF SERVICIU,
ADRIANA MĂGUREAN

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR. 536736 /451/21.10.2019**

NOTĂ INTERNĂ

**CĂTRE,
DIRECȚIA TEHNICĂ
SERVICIUL TEHNIC REPARAȚII IMOBILE MONITORIZARE
SERVICIUL COMUNITARE DE UTILITĂȚI PUBLICE**

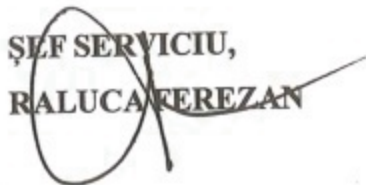
Prin prezenta revenim la nota internă nr. 492913/451/27.09.2019, cu solicitarea de a ne transmite cu celeritate punctul de vedere solicitat.

Vă mulțumim pentru colaborare.

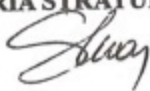
**DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ**

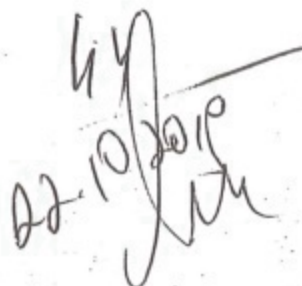


**ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN**



**ÎNTOCMIT,
ANA-MARIA STRATULAT**



47
22.10.2019


**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR. 492913/451/27.09.2019**

**NOTĂ INTERNĂ
CĂTRE,
SERVICIUL TEHNIC REPARAȚII IMOBILE MONITORIZARE
SERVICIUL COMUNITARE DE UTILITĂȚI PUBLICE**

Față de starea tehnică a imobilelor situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23, (3 familii, Kallo Maria – 9 persoane, Laco Carmen – 6 persoane, Boroș Liviu – 5 persoane); str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A (3 familii, Buza Valeiu – 4 persoane, Fulop Rozalia – 7 persoane, Șerdean Băldean Irina – 2 persoane); Dorobanților nr. 42-44, ap. 2, (Pop Rareș Nelu – 4 persoane);

Comisia mixtă de locuințe întrunită în data de 26.09.2019 vă solicită ca în termen de 2 zile de la primirea prezentei să ne transmiteți ierarhizarea acestor imobile în funcție de gravitatea stării tehnice din perspectiva riscului major pentru locuire.

Vă mulțumim pentru colaborare.

Director, Iulia Ardeuș

Șef serviciu, Raluca Ferezan

Întocmit, Ana-Maria Stratulat

Proces Verbal

al Comisiei Mixte pentru repartizarea locuințelor
din data de 26.09.2019, ora 15,00 - Cabinet Viceprimar
Oláh Emese.

Gent prezenți: Oláh Emese, Raluca Fulean, Carmen Ciomai,
Mocan Anuț, Gelia Andreu, Gădean Mihaela

Se ia în disc. pct. 1 al Ordinii de zi.

Atribuirea locuințelor de serviciu.
Comisia solicită urgentarea lucrărilor de actualizare
a loc. de serviciu din Aleea Padin la stare
normală de funcționare. Se va transmite la Ais.
Tehnică.

Se ia în disc. pct. 2. Solicitarea / propuneri / Rețea
II.

Lăcătuș Josef - Comisia ia act de declararea
notarului autentificată sub nr. ⁰⁰ 1462/19.08.2019
și stabilite transmise la Ais. solicitarea
de promovare a unei acțiuni ^{obligate} de metru
din locuință.

Kallo Maria și Laco Carmen - locatar est. Căminului
nr. 3 se achită. Emprunată cu ^{cu} familia
din est. Kogașnicu nr. 18A, respectiv ^{nr}

Buza Valeria, Fulea Rosalia și Gădean

Comisia văzând cele comunicate de Air.
Tehnică cu privire la starea tehnică a
imobilelor, apreciază necesară transmiterea
de către Air. Tehnică în termen de urgență
respectiv 2 zile, care dintre aceste imobile
are starea tehnică mai gravă cu stabilitatea
prioritară raportată la locuințele dispozi-
bile în număr de 4 comparativ cu 6 familii
din ambii imobile.

Bob Simion - Comisia ia act de termenul de
judecată și văzând urgența locuințelor din
Căminarii nr 23 și Școala Tricelului K.A.
apreciază că nu mai poate oferi spre
vizionare alte locuințe.

Gzegedi Margit Nona = Comisia solicită
verificarea la Air. Tehnică privind stadiul
locuințelor de pământ în legătură cu imobilul

Ottom Vasile - rămâne în atenția Comisiei

Kis Eva - cererea rămâne fără obiect ca
urmare a accesului solicitantului.

Jonas Iolanda Melinda - rămâne în
atenția Comisiei raportată la analiza
imobilelor din nr. Căminarii nr 23 și

Kogałnicean nr. 18 A.

Moldovan Lucia - Comisia aplicării măsurii
solicitanterii unui p. v. ^{la nr. juridică} în termen de 2 zile, respectiv
dacă sub impulsul fautei locatierii poate fi
schimbat obiectul unui contract de închiriere
prin schimbarea locuinței cu transmiterea
sit. solicitantului.

Pop Raulu Helu. - se transmite imobilului alături
de curătenții și Kogałniceanu la Ad. Tehnică
în vederea priorității.

Andresan Mihaela Maria - tamina în atenția
Comisiei iar în altă ordine de idei tamina
incidunt Regulamentul de schimb.

Fluer Ioan Emil. - Comisia ia act de Anchetă
socială și decide recunoașterea problematice
momentul la care se va disponibiliza o
locuință cu 2 camere.

Leordean Julia - solicitarea tamini în atenția
Comisiei de unif. puatibile în vederea în
Legea 448/2006 din perspectiva atributului
de persoană cu grad de handicap.

Geia în disc. pot. 3 al Ordinii de zi. 244
se amână.

Geia în disc. pot. 2 - Analizarea modului

Gebeșii Carol

Fechete Alexandru - de ^{licențință} ~~revoluționară~~ Acțiune
de includere a mamei solicitantului în
c. de închinare sub condiția depunerii
de către acesta a sumat. declarată notarial
faptul că urunță la litigiu privind puterți
~~ca~~ inclusiv pt. fiul său / declarată
notarială ca va urunța la dr. locativ al
acordul de transcriere ulterioar pt. mama
sa, acordul fiului privind transcrierea
~~pe~~, declarația mamei în cond. L 114/1996
respectiv cu privire că nu are puterți
faptă de aut. locativă faptă de amplasament
și cond. de locuit.

Gebeșii Carol - Comisia este de acord cu
transcrierea și depunerii sumat. declarată
- solicitant Gebeșii Carol, de urunțare
la dr. locativ inclusiv pt. soție, că
Gebeșii Rosalia Arina este de acord cu
transcrierea pe soția Gebeșii Julia Maria,
Declarație notarială conf. L. 114/96 pt.
nepoata Gebeșii Maria Găitan.
- declarație notarială uragiu puterți
D-na Consilier Gușu Mihaela se
M. Săgeț

Comitia nu mai poate continua dezbaterile
din lipsă de cuorom, sens în care s-a
pet. din Ordinea de zi se amână.

A handwritten signature, possibly "A. Radu", is written in cursive. To its right is a large, complex scribble consisting of several overlapping loops and lines, which appears to be a stylized signature or a mark.

Rămâne la 45

A. Stakalat & M. Muresan
Virgil Porutiu
Opin 2018.2018

NOTA INTERNA

Către,
DPMEP

Referitor la nota interna cu nr 595693 /451/13.12.2018 in legatura cu starea tehnica a imobilului din str Curcubeului nr 23, va transmitem spre analiza expertiza tehnica structurala pentru evaluarea cerintei de rezistenta mecanica si stabilitate si lucrari de modernizare imobilului de locuinte colective (demolare partiala; consolidare , re compartimentari si mansardare). Mentionam ca aplicarea oricarei variante prezentate in expertiza implica mutarea locatarilor pe perioada derularii lucrarilor de constructie.

De asemenea , va transmitem ca serviciile de proiectare pentru obtinerea AC in baza legii nr 50 /1991 nu se vor contracta decat dupa transmiterea deciziei dvs privind tema de proiectare insotita de documentele cadastrale vizate de ANCPI si extrase de carte funciare actualizate, cu numar cadastral .

ADMINISTRATOR PUBLIC
GHEORGHE SURUBARU

DIRECTOR
VIRGIL PORUTIU

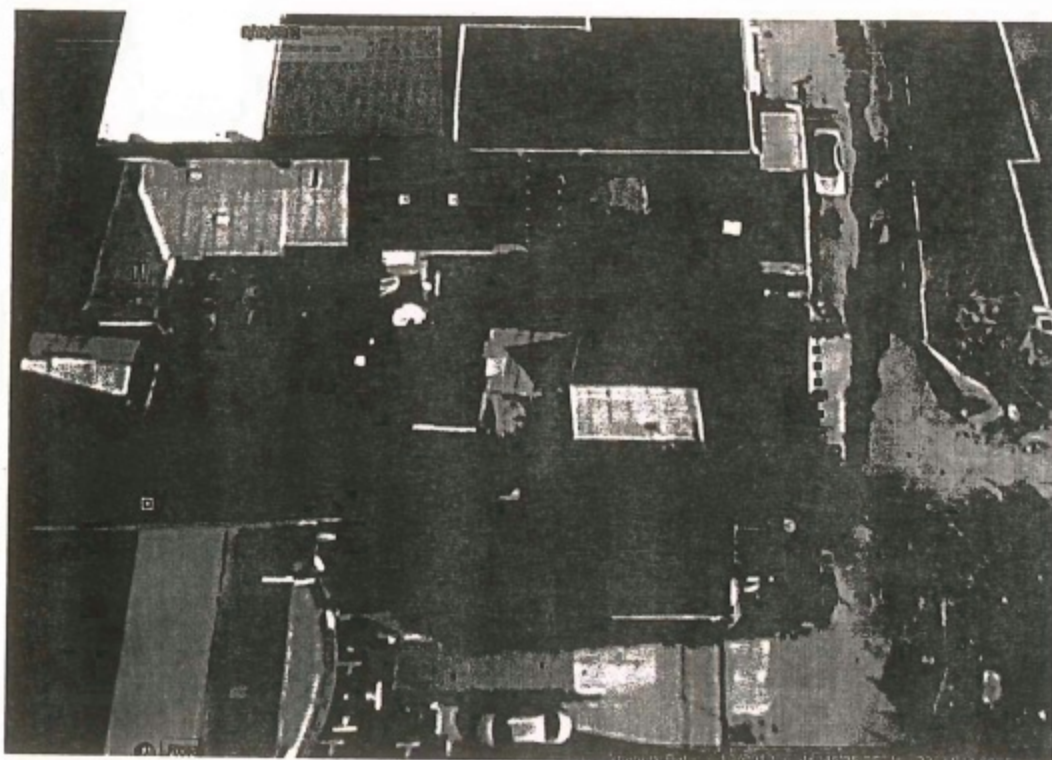
ȘEF SERVICIU,
ADRIANA MĂGUREAN

47

A

EXPERTIZĂ TEHNICĂ [ETS] SPECIALITATE REZISTENȚĂ

Denumire proiect:	SERVICII DE PROIECTARE CU OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE, ELABORARE STUDII ȘI EXPERTIZE TEHNICE, ÎN SCOPUL REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII LA IMOBILELE AFLATE ÎN PROPRIETATEA STATULUI ROMÂN ȘI DATE ÎN FOLOSINȚA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA LOT 2 – BUNURI IMOBILE SITUATE ÎN AFARA PERIMETRULUI EXCLUSIV IMOBILELE CLASATE CU COD DISTINCT ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE
Obiectiv analizat în cadrul proiectului:	IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE STR. CURCUBEULUI NR. 23, CLUJ
Beneficiar:	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Amplasament:	STR. CURCUBEULUI NR. 23, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
Temă expertiză:	ETS (EXPERTIZĂ TEHNICĂ STRUCTURALĂ) PENTRU EVALUAREA CERINȚEI DE „REZISTENȚĂ MECANICĂ ȘI STABILITATE” – LUCRĂRI DE MODERNIZARE
Data:	NOIEMBRIE 2018
Număr:	92 / 6 / 2018



Nr. exp:	92 / 6 / 2018
Obiectiv:	Str. Curcubeului 23, Cluj
Pagina:	1 / 14

FIȘA LUCRARE:

Denumire proiect integrat:	SERVICII DE PROIECTARE CU OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE, ELABORARE STUDII ȘI EXPERTIZE TEHNICE, ÎN SCOPUL REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII LA IMOBILELE AFLATE ÎN PROPRIETATEA STATULUI ROMÂN ȘI DATE ÎN FOLOSINȚA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA LOT 2 – BUNURI IMOBILE SITUATE ÎN AFARA PERIMETRULUI EXCLUSIV IMOBILELE CLASATE CU COD DISTINCT ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE
Obiectiv de investiții:	IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE STR. CURCUBEULUI NR. 23, CLUJ
Temă expertiză:	ETS (EXPERTIZĂ TEHNICĂ STRUCTURALĂ) PENTRU EVALUAREA CERINȚEI DE „REZISTENȚĂ MECANICĂ ȘI STABILITATE” – LUCRĂRI DE MODERNIZARE (CONSOLIDARE / MANSARDARE)
Beneficiar:	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Amplasament:	STR. CURCUBEULUI NR. 23, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
Proiectant gen.:	S.C. RHEINBRUCKE S.R.L.
Data:	NOIEMBRIE 2018
Nr. exp.:	92 / 6 / 2018
Valabilitate:	24 LUNI

COLECTIV DE ELABORARE:

EXPERT TEHNIC:

PROF.DR.ING. VASILE PĂCURAR



MĂSURĂTORI ȘI VERIFICĂRI:

ȘEF LUCR. DR. ING. CĂTĂLIN MOGA

Mo

BORDEROU:

Parte scrisă	
	Fisă lucrare & Listă de semnături
	Raport de expertiză tehnică
Anexa 1	Raport de evaluare seismică
Anexa 2	Copie legitimație expert

Nr. exp:	92 / 6 / 2018
Obiectiv:	Str. Curcubului 23, Cluj
Pagina:	2 / 14

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea proiectantului și a investitorului și are ca scop evaluarea posibilităților tehnice de execuție a lucrărilor propuse în proiectul:

Denumire proiect integrat:	SERVICII DE PROIECTARE CU OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE, ELABORARE STUDII ȘI EXPERTIZE TEHNICE, ÎN SCOPUL REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII LA IMOBILELE AFLATE ÎN PROPRIETATEA STATULUI ROMÂN ȘI DATE ÎN FOLOSINȚA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA LOT 2 – BUNURI IMOBILE SITUATE ÎN AFARA PERIMETRULUI EXCLUSIV IMOBILELE CLASATE CU COD DISTINCT ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE
Obiectiv de investiții:	IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE STR. CURCUBEULUI NR. 23, CLUJ
Temă expertiză:	ETS (EXPERTIZĂ TEHNICĂ STRUCTURALĂ) PENTRU EVALUAREA CERINȚEI DE „REZISTENȚĂ MECANICĂ ȘI STABILITATE” – LUCRĂRI DE MODERNIZARE (CONSOLIDARE / MANSARDARE)
Beneficiar:	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Amplasament:	STR. CURCUBEULUI NR. 23, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
Proiectant gen.:	S.C. RHEINBRUCKE S.R.L.
Data:	NOIEMBRIE 2018
Nr. exp.:	92 / 6 / 2018
Valabilitate:	24 LUNI

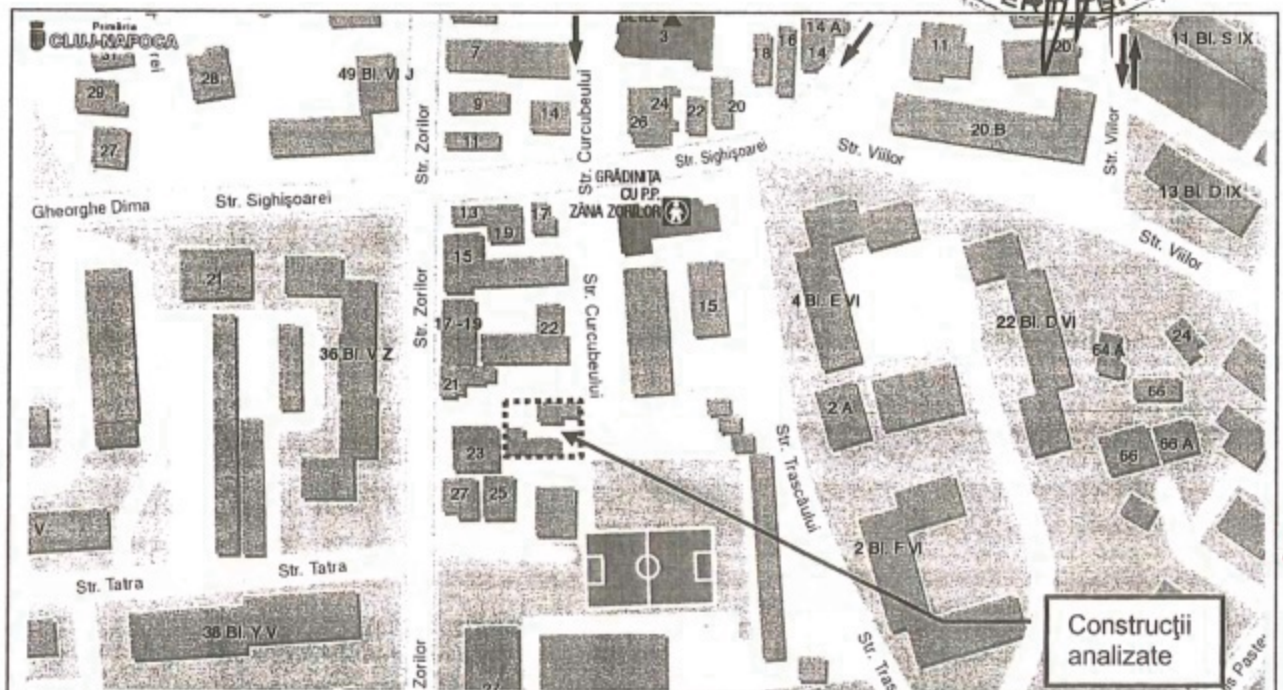


Fig. 1.a. Extras din plan de încadrare în zonă

Nr. exp:	92 / 6 / 2018
Obiectiv:	Str. Curcubului 23, Cluj
Pagina:	3 / 14



Fig. 1.b. Prezentare axonometrică amplasament (preluată de pe Google Earth)



Fig. 1.c. Detaliu axonometric amplasament

1. DATE GENERALE (situația actuală)

Incinta analizată, str. Curcubului nr. 23, se compune din 2 corpuri principale de clădire (C1 și C2) și o serie de extinderi, copertine, magazine astăzi încă aproape întreaga suprafață de teren (234 mp conform extras CF) este acoperită de construcții. În prezent acestea sunt exploatate de 3 familii.



Nr. exp:	92 / 6 / 2018
Obiectiv:	Str. Curcubului 23, Cluj
Pagina:	4 / 14

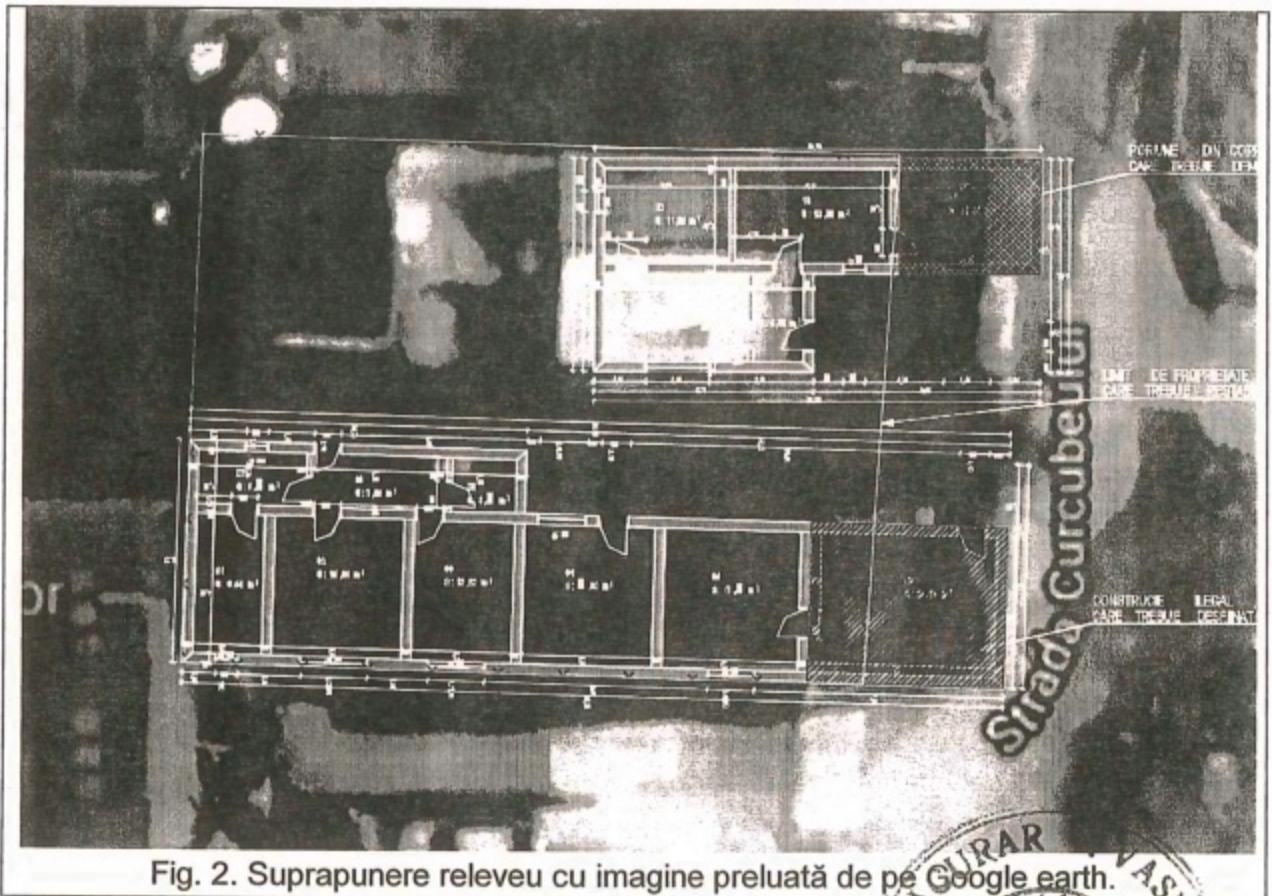


Fig. 2. Suprapunere releveu cu imagine preluată de pe Google earth.

2. CARACTERISTICI AMPLASAMENT ȘI CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI ANALIZATĂ

2.1. CARACTERISTICILE CLIMATICE ȘI SEISMICE ALE AMPLASAMENTULUI

Amplasamentul construcției face parte din mun. Cluj-Napoca fiind încadrat din punct de vedere climatic și al seismicității terenului astfel:

Caracteristică analizată	Valoare	Normativ
Valoarea caracteristică a Încărcării din zăpadă pe sol	$s_{0,k}=1,5 \text{ kN/mp}$	CR 1-1-3-2012 Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor
Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului	$q_b=0,5 \text{ kPa}$	CR 1-1-4-2012 Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor
Adâncime de îngheț	0,90m	STAS 6054-77
Accelerarea terenului	$a_g=0,10 \text{ g}$	P100 / 2013 –Cod de proiectare seismică, aplicabil la construcții noi IMR = 225 ani
	$a_g=0,08 \text{ g}$	P100 / 2006 + P100/2008 partea III aplicabil la construcții existente
Perioada de colț	$T_c=0,7 \text{ sec}$	P100 / 2013 – Cod de proiectare seismică
Clasa de importanță	$\text{III} \rightarrow \gamma_I=1,0$	Construcții obișnuite

2.2. DOCUMENTAȚIA UTILIZATĂ ÎN ANALIZĂ

Expertiza tehnică a avut la bază următoarele surse principale de documentare:

- Relevee ale construcției;
- Observații, sondaje și investigații in situ.

52

Nr. exp:	92 / 6 / 2018
Obiectiv:	Str. Curcubeului 23, Cluj
Pagina:	5 / 14

3. STAREA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Descrierea degradărilor constatate

Construcțiile sunt într-un stadiu foarte diferit de degradare. Zonele aparținând corpurilor de construcție principale, au componentele structurale conservate într-o proporție satisfăcătoare în timp elementele de finisaj sunt degradate în proporții extinse.

Totodată există numeroase extinderi cu diverse funcțiuni (locuință, magazie, copertină etc.) care au structuri de rezistență necorespunzătoare și există lucrări realizate fără documentație astfel încât nivelul de cunoaștere este unul redus.

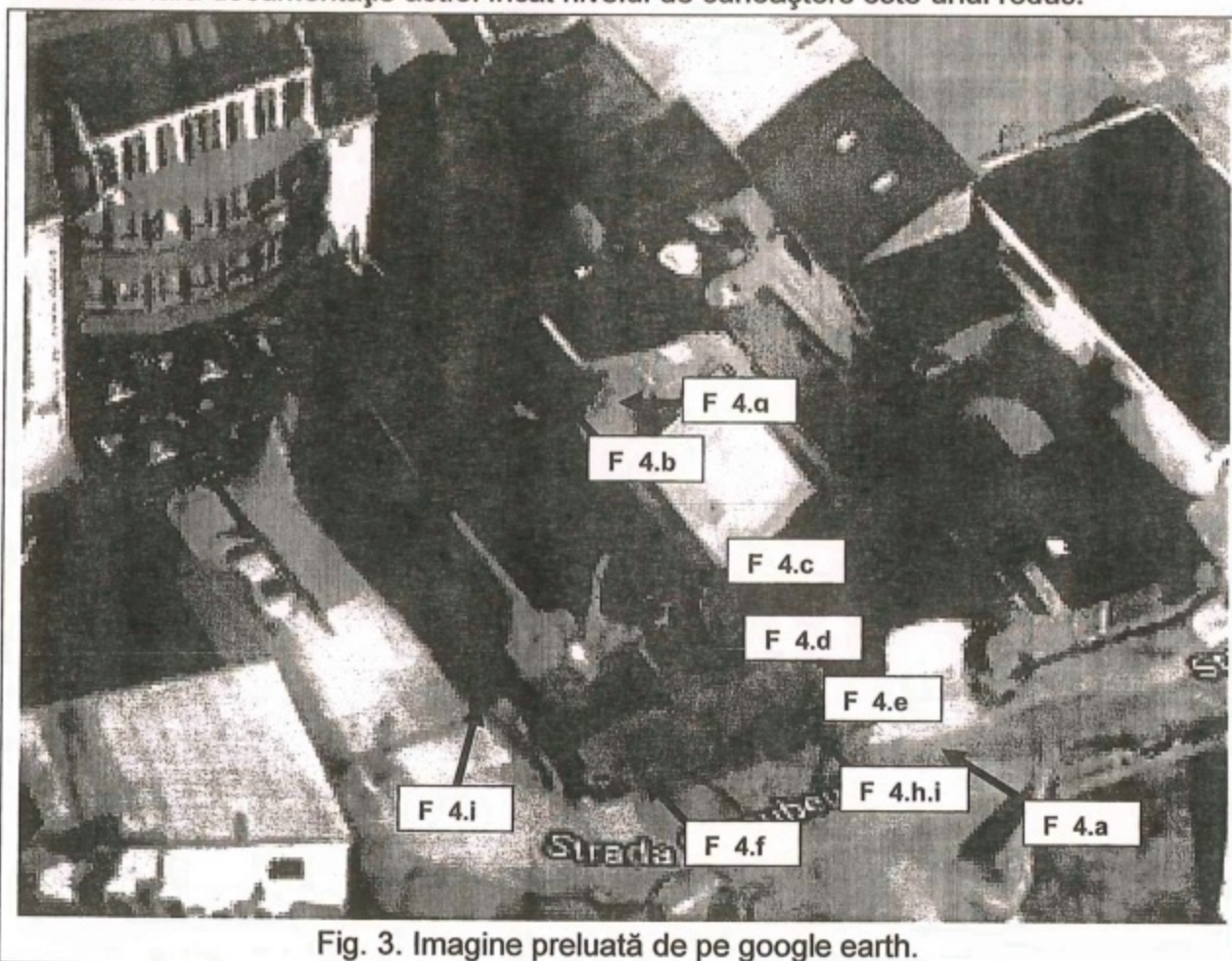


Fig. 3. Imagine preluată de pe google earth.

Prin raportare la planurile existente în arhiva primăriei putem remarca intervenții realizate în timp care nu se încadrează în limita de proprietate și care vor necesita demolare. Vizual am remarcat următoarele degradări:

- Ne-planeitate la învelitoare cu manifestări mai accentuate în zona de acoperiș din plăci bitumate (tip onduline), datorită străpungerilor neprofesioniste ale coșurilor de fum;
- Robustețe redusă a structurii în special în zonele executate fără documentație;
- Igrasie la baza pereților de zidărie;
- Secțiune redusă pentru grinzile de lemn din zona copertinei și magazie;
- Deficiențe la colectarea și descărcarea apelor pluviale;
- Utilizarea locală la învelitoare (peste C2) a unor plăci de azbociment ondulat;
- Fisuri la pardoseli etc.



Nr. exp:	92 / 6 / 2018
Obiectiv:	Str. Curcubeului 23, Cluj
Pagina:	6/14

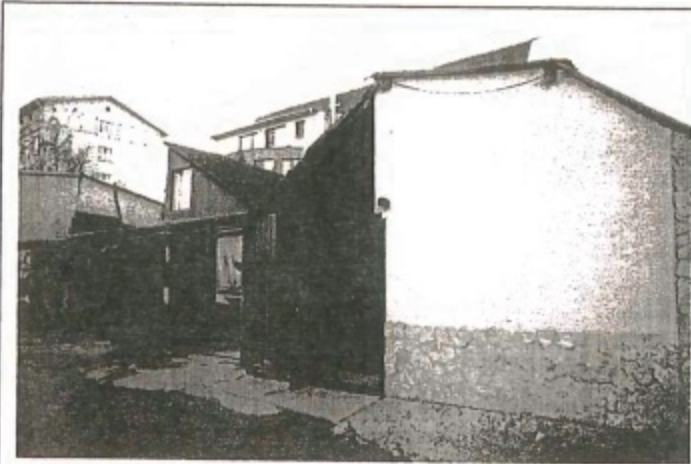


Fig. 4.a.



Fig. 4.b.



Fig. 4.c.



Fig. 4.d.



Fig. 4.e.



Fig. 4.f.



54

Nr. exp:	92 / 6 / 2018
Obiectiv:	Str. Curcubeului 23, Cluj
Pagina:	7/1A

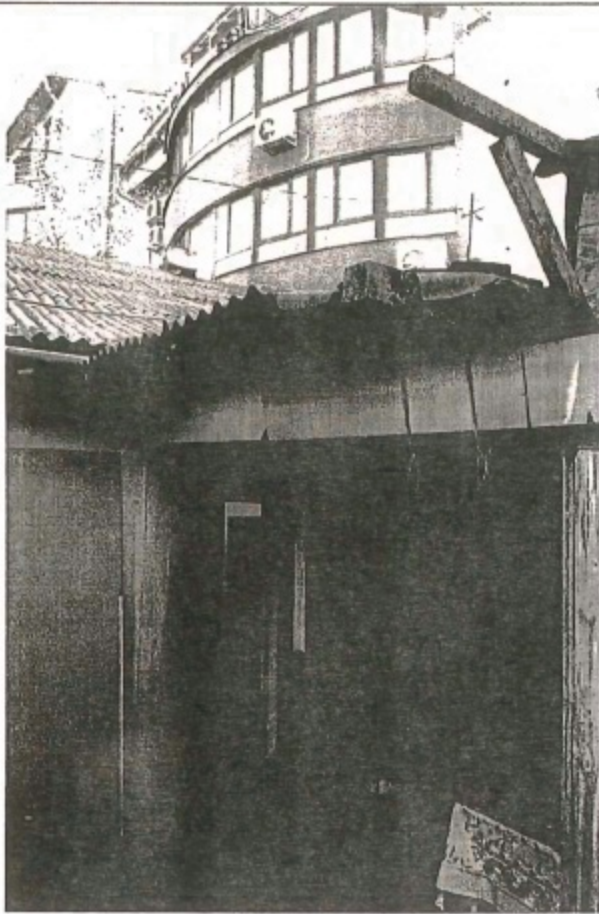


Fig. 4.g.

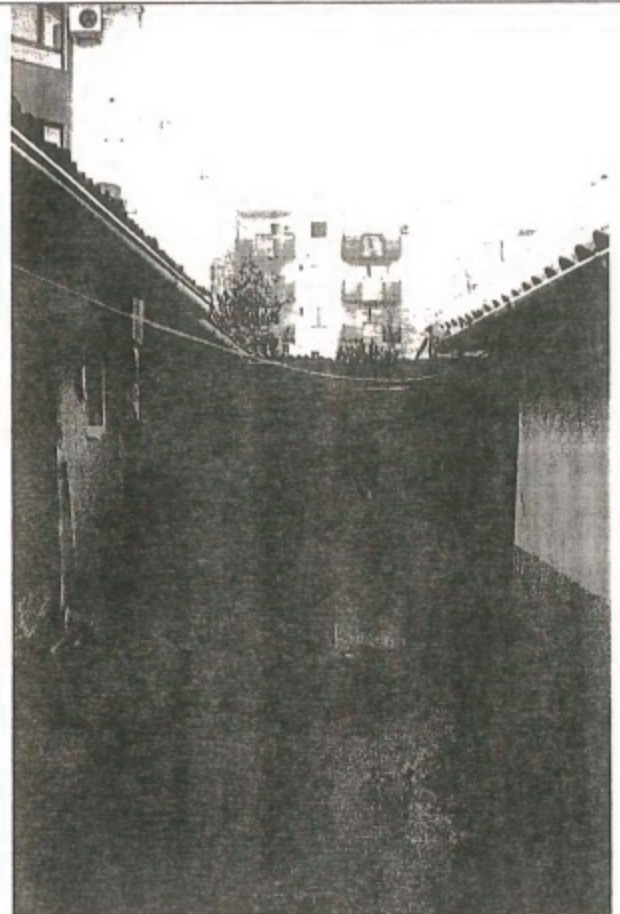


Fig. 4.h.

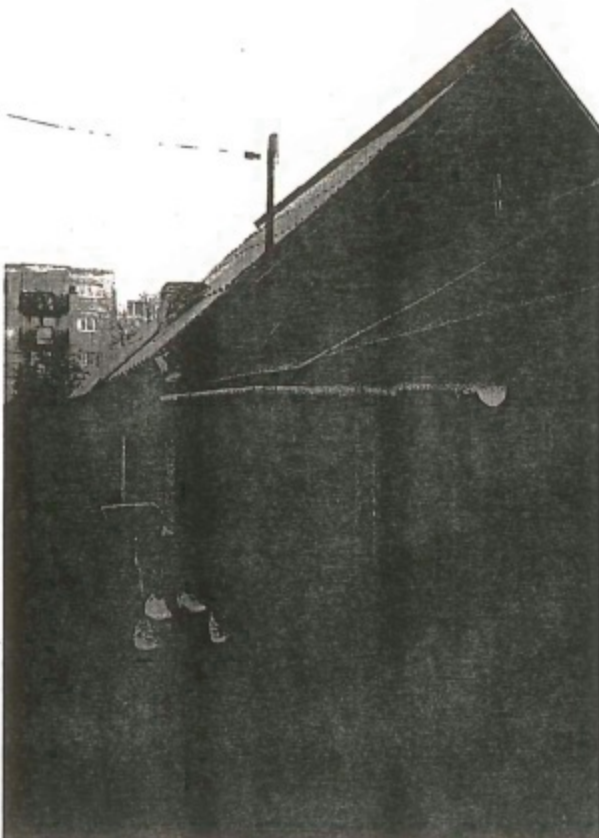


Fig. 4.i.

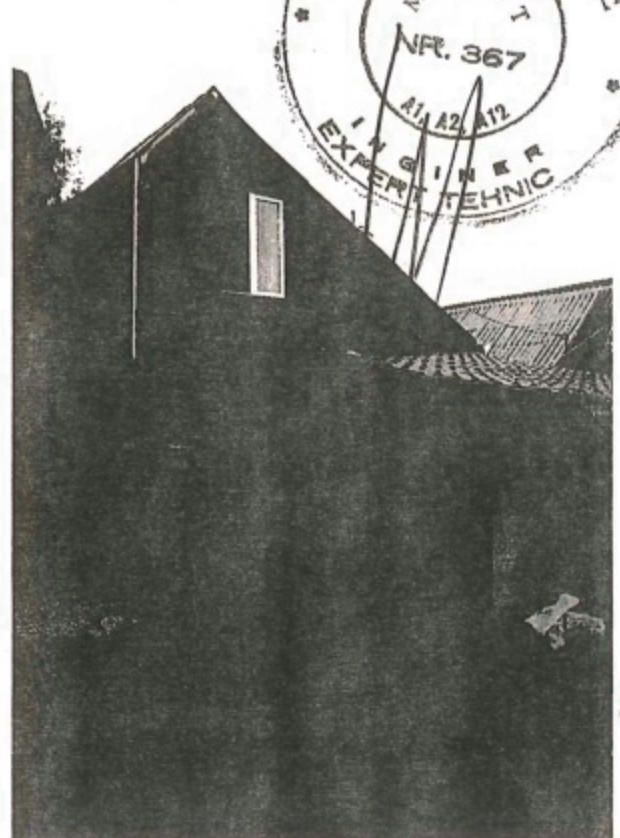


Fig. 4.j.

Nr. exp:	92 / 6 / 2018
Obiectiv:	Str. Curcubeului 23, Cluj
Pagina:	8 / 14

Un detaliu foarte important este faptul că sursele de documentare sunt reduse, practic la data elaborării expertizei tehnice nu există studiu geotehnic al fundațiilor (sau sondaje la fundații), nu există relevee actualizate ale spațiilor, nu există un inventar al lucrărilor realizate în timp iar mansardarea peste C1 s-a realizat fără studii de specialitate.

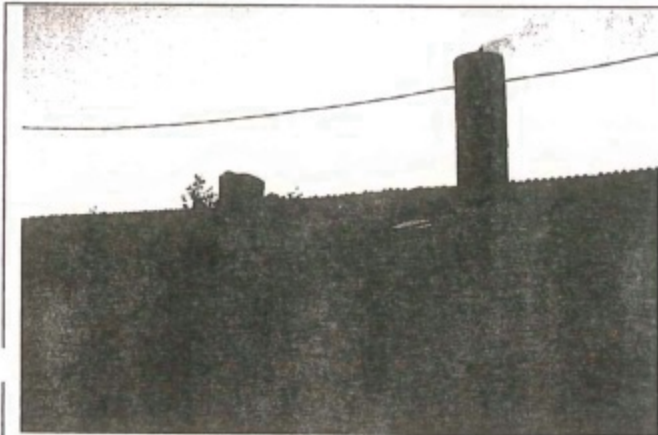


Fig. 5.a.

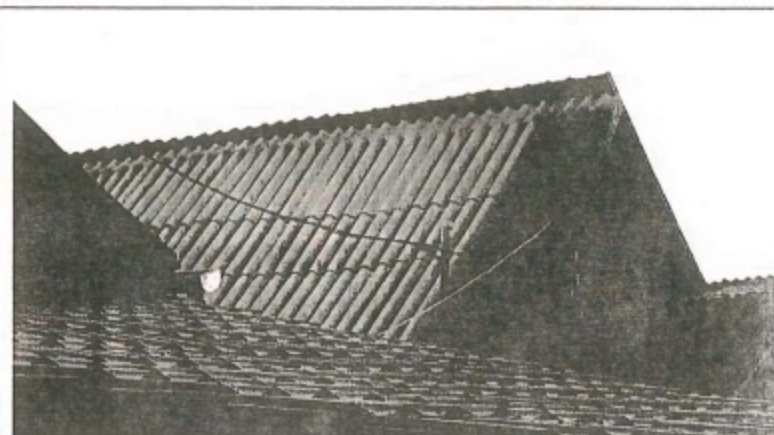


Fig. 5.b

3.3. Determinarea clasei de risc seismic

În prezent clasa de risc seismic a construcției este RS_II (apreciată simplificat pe baza coeficientului R2 – gradul de avariere structurală). În acest context evaluarea coeficientului R3 (gradul de asigurare structurală) nu mai este relevant întrucât R1 și R2 depunțează structura actuală la un nivel inacceptabil din punct de vedere a asigurării siguranței în exploatare.

Stabilirea indicatorului R2 (gradul de afectare structurală)						
Criteria	Explicație punctaj					
	Elementele verticale → pereți și fundații					
	Elementele orizontale → planșee, bolți, șarpante					
Avarii la elem. Verticale (Av)	Avarii nesemnificative cu suprafața afectată între 33% și 66% din suprafața totală					
Avarii la elem. Orizontale (Ah)	Avarii nesemnificative cu suprafața afectată între 33% și 66% din suprafața totală					
Categoría avarilor	Elemente verticale (Av)			Elemente orizontale (Ah)		
	Suprafața afectată			Suprafața afectată		
	≤ 1/3	1/3+2/3	> 2/3	≤ 1/3	1/3+2/3	> 2/3
Nesemnificative	70	70	70	30	30	30
Moderate	65	60	50	25	20	15
Grave	50	45	35	20	15	10
Foarte grave	30	25	15	15	10	5
R2=Av+Ah → R2=35 puncte						
Clasa de risc seismic						
I	II		III	IV		
Valori R2						
<40	40-70		71-90	91-100		

→ Pentru R2 = 60 → RS_II

Conform acestei încadrări P100-3: 2008 impune măsuri de consolidare întrucât aceste construcții, sub efectul cutremurului de proiectare, pot suferi degradări structurale majore, dar la care pierderea stabilității este puțin probabilă.

56



Nr. exp:	92 / 6 / 2018
Obiectiv:	Str. Curcubului 23, Cluj
Pagina:	9 / 14

4. DESCRIEREA TEMEI PENTRU LUCRĂRILE DE EXPERTIZARE

Conform temei de proiectare se solicită elaborarea expertizei tehnice structurale (ETS) pentru cerința esențială de „rezistență mecanică și stabilitate” în vederea lucrărilor de reparații și modernizare clădire (eventual mansardare).

5. PREZENTARE SUCCINTĂ A DIVERSELOR SCENARII DE INTERVENȚII

În urma analizelor efectuate coroborate cu configurația construcției și cu starea de uzură a componentelor structurale și nestructurale se propun următoarele scenarii de intervenție:

- se demolează toate construcțiile improvizate, mai ales cele edificate în afara limitei de proprietate;
- se execută o documentație „AS BUILT” (relevu) cu un nivel ridicat de detaliere care să includă sondaje la fundații și stratificație planșeu peste parter;

urmate de:

5.1. Scenariul 1 de intervenție

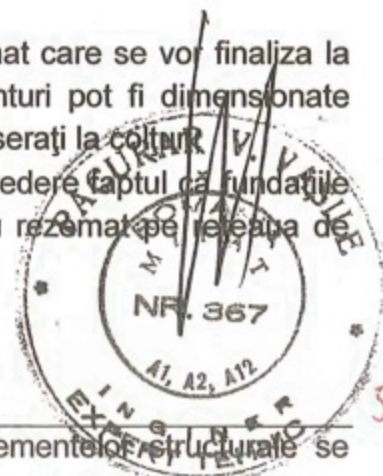
- Se execută lucrări de consolidare ale fundațiilor (prin subzidire și încastrare în stratul bun de fundare);
- Se desface învelitoarea, șarpanta și planșeul peste parter;
- Se desfac tencuielile, se consolidează fisurile la pereți;
- Se execută centuri peste toți pereții portanți (executați în diferite perioade);
- Se execută un planșeu nou peste parter (având în vedere faptul că fundațiile sunt consolidate și deci dispun de o capacitate portantă satisfăcătoare se acceptă inclusiv soluția unui planșeu de beton armat);
- Se reface șarpanta și se montează învelitoare nouă.

5.2. Scenariul 2 de intervenție:

- Se desface învelitoarea, șarpanta și planșeul peste parter;
- Etapizat se desfac pereții de la parter în zonele de colț (la intersecții de pereți portanți), inclusiv fundațiile și se execută fundații izolate noi, încastra în stratul bun de fundare;
- Din aceste fundații vor porni stâlpișori de beton armat care se vor finaliza la partea superioară cu centuri de beton; aceste centuri pot fi dimensionate similar unor grinzi cu rezemare pe stâlpii de beton inserați la colțuri;
- Se execută un planșeu nou peste parter (având în vedere faptul că fundațiile sunt consolidate se acceptă și soluția unui planșeu rezemat pe rezema de centuri);
- Se reface șarpanta și se montează învelitoare nouă.

5.3. Scenariul 3 de intervenție:

Având în vedere nivelul avansat de degradare al elementelor structurale se propune demolarea integrală a construcțiilor și reconstrucția lor.



Nr. exp:	92 / 6 / 2018
Obiectiv:	Str. Curcubeului 23, Cluj
Pagina:	10 / 14

Această soluție tehnică este superioară din punct de vedere structural întrucât permite atât realizarea unor compartimentări interioare eficiente cât și a realizarea unor hidroizolații eficiente la baza pereților. Cu toate acestea există rețineri urbanistice asociate lucrărilor de demolare și reconstruire (chiar dacă pe aceeași „amprentă” a pereților exteriori), care nu sunt complet reglementate în legislația din România, motiv pentru care acest scenariu nu a fost luat în considerare. În situația în care în etapa de realizare a documentației DTAC se promovează această soluție tehnică, prin ștampilarea planșelor de către expert, se confirmă acordul pentru soluția tehnică.

5.4. Recomandarea expertului → scenariul 2

Analizând comparativ cele 3 soluții, recomandarea expertului este scenariul 2 cu următoarele argumente de ordin tehnic:

- Diferența principală între cele două soluții 1 și 2 o constituie consolidarea fundațiilor care în scenariul 1 este necesară la cvasi-totalitatea pereților actuali iar în scenariul 2 se va executa numai în zona stâlpilor; dispunerea stâlpilor se va face la intersecția axelor; în acest mod apreciem mai simple lucrările de infrastructură;
- Soluția structurală permite realizarea unor recompartimentări interioare funcționale astfel încât locatarii să beneficieze cât mai mult de lumină naturală și de posibilitatea aerisirii încăperilor;
- Sistemul structural (fundații și planșeu peste parter) se va dimensiona cu luarea în considerare a funcțiunii de mansardă;
- Prin înlocuirea șarpantei se obține o structură cu un nivel de siguranță sporit;
- Se evită lucrările de consolidare locală a nodurilor de lemn care necesită o manoperă specială precum și înalt nivel de profesionalism;
- Îndepărtarea șarpantei permite realizarea unui sistem de centuri de beton armat care vor contribui la conformarea spațială a construcției;
- Permite asigurarea unui sistem termo și hidroizolator eficient.

6. MĂSURI DE INTERVENȚIE ȘI RECOMANDĂRI DE EXECUȚIE

În continuare se prezintă sintetic soluțiile de intervenție necesare pentru realizarea investiției în ipoteza în care se alege varianta de intervenție recomandată de expert:

6.1. Realizarea lucrărilor de demolare ale tuturor construcțiilor de pe amplasament exceptând corpurile de clădire C1 și C2

Aceste construcții sunt improvizate iar unele dintre ele sunt edificate în afara limitei de proprietate. Comportarea lor pe intervale extinse de timp este dificil de evaluat întrucât adâncimea de fundare este redusă iar capacitatea de preluare a încărcării din zăpadă (conform normativelor în vigoare $120 \times 1,5 = 180 \text{ kg/mp}$) este incertă.

În concluzie recomandăm demolarea lor iar lucrările se vor derula începând de la acoperiș spre fundații cu supravegherea continuă a responsabilului tehnic cu execuția. Materialele rezultate în urma acestor lucrări se vor depozita în afara perimetrului construit; se va urmări reciclarea lor într-o proporție cât mai mare.



58

Nr. exp:	92 / 6 / 2018
Obiectiv:	Str. Curcubeului 23, Cluj
Pagina:	11 / 14

6.2. Lucrări de consolidare la construcțiile C1 și C2

Aceste 2 corpuri de construcție au pereți de zidărie de cărămidă dar la nivelul planșeului peste parter nu există centuri de beton armat. Totodată structura nu prezintă regularitate în plan iar în ipoteze seismice, lipsa elementelor cu efect de conformare spațială poate avea influențe majore întrucât nu este asigurată „mobilizarea” pereților pentru preluare forțelor orizontale. Practic datorită lipsei de interacțiune dintre pereți există riscul de cedare locală.

În acest context recomandăm următoarele:

- se desface integral învelitoarea, șarpanta, planșeul peste parter;
- se execută de centuri peste toți pereții de la parter;
- se execută un planșeu nou de lemn și o șarpantă nouă cu descărcare pe pereții structurali;
- suplimentar vor fi necesare măsuri pentru consolidarea fisurilor din pereți și protejarea fundațiilor de umiditatea din teren.

Zona de mansardă peste C1 se poate păstra cu condiția ca ulterior etapei de relevu detaliat (faza „AS BUILT”) să se verifice sistemul de descărcare a sarcinilor verticale și să se realizeze sondaje la fundații.

6.3. Consolidarea planșeului peste parter

După îndepărtarea planșeului de lemn existent și realizarea sistemului de centuri armate peste toți pereții portanți se va realiza planșeul nou de lemn care va avea greutatea comparabilă cu a celui existent. Peste grinzile de planșeu fixate de centuri se va executa un platelaj dublu din scânduri la +/- 45°. În locul termoizolației actuale se pot folosi saltele din vată bazaltică.

6.4. Refacerea acoperișului

Șarpanta și învelitoarea se vor reface în totalitate urmărindu-se rezemarea căpriorilor la extremități pe cosoroabe fixate în centuri de beton armat cu buleane de ancoraj. Lucrările de desfacere ale șarpantei se vor executa cu supraveghere continuă și cu implementarea unor măsuri de protecție împotriva căderilor accidentale în special în zona trotuarului spre stradă.

Soluția tehnică de înlocuire a șarpantei este recomandată întrucât permite o dimensionare a structurii luând în considerare încărcările prevăzute în normele actuale (în special zăpadă) și a coeficienților actuali de siguranță (1,5 pentru variabile).

Învelitoarea se poate alege din țigle ceramice (cca. 50 kg/mp) sau tablă (plană sau profilată cu aspect de țiglă – cca. 10 kg/mp) dar luând în considerare diferența mare de greutate recomandăm utilizarea învelitorii din tablă profilată cu aspect de țiglă, care are o greutate proprie redusă, permite așezare la pantă mai mică și are o productivitate sporită la montaj. Referitor la schema de descărcare a apelor, aceasta se va alege similară cu geometria actuală, evitându-se zonele cu potențiale aglomerări de zăpadă.

6.5. Soluții pentru diminuarea vulnerabilităților datorate ascensiunii umidității

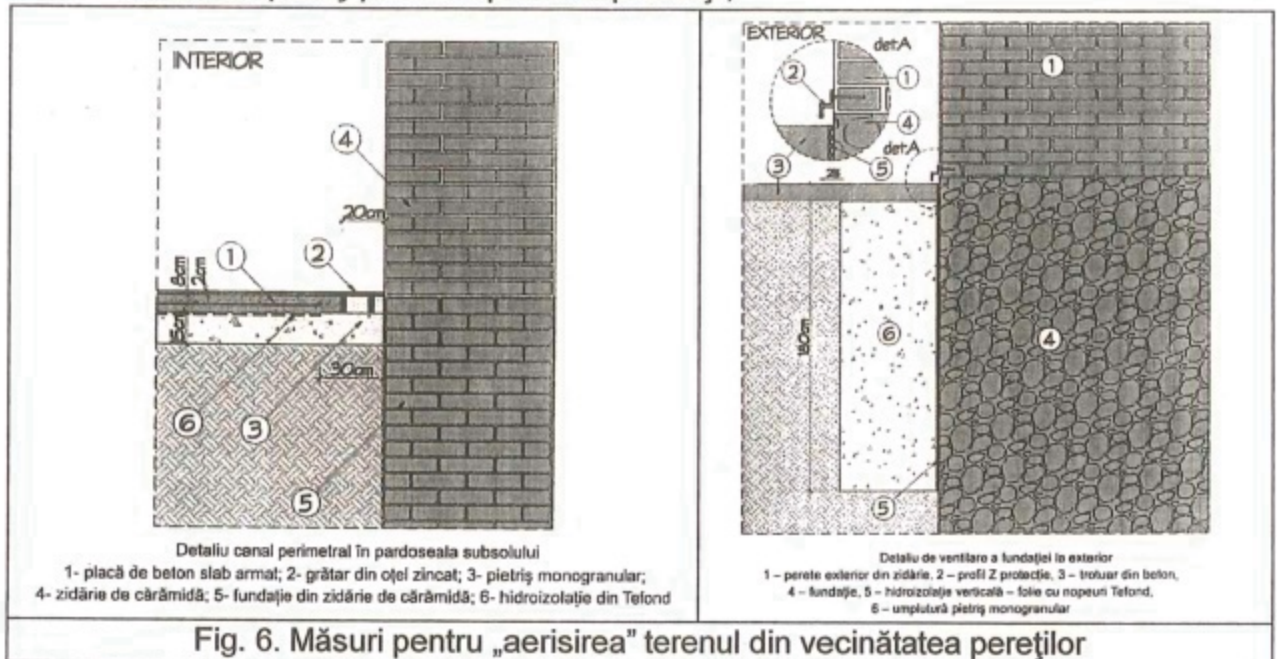
Având în vedere lipsa unui studiu geotehnic cu relevarea fundațiilor, a nivelului hidrostatic al apei și a stratificației terenului recomandăm implementarea unor măsuri cu rezultate satisfăcătoare și costuri relativ reduse:



59

Nr. exp:	92 / 6 / 2018
Obiectiv:	Str. Curcubeului 23, Cluj
Pagina:	12 / 14

- suprafețele betonate se înlocuiesc cu pavaje care să permită aerisirea naturală fără să antreneze umiditatea în zidăria clădirii;
- pământul din pardoseala de la parter se vor îndepărta și se vor înlocui cu strat filtrant din pietriș pentru ruperea capilarității;



- ulterior, după realizarea studiului geotehnic, se va decide asupra oportunității unui sistem de drenuri perimetrice și în situația în care se dorește reducerea completă a posibilităților de ascensiune a apei subterane prin capilaritate se pot implementa măsuri de amploare mai ridicată (procedee COMER, freeztec etc).

6.6. Lucrări la pereți:

- Zonele cu tencuieli exfoliate sau fragilizate se vor îndepărta pe suprafața afectată urmărindu-se curățarea în profunzime a zidăriei (pe suprafața cărămidii și în zona rostului); ulterior se vor reface folosind materiale de calitate, compatibile cu tipul de mortar (mortar de var / ciment);
- Toate fisurile observate se vor consolida în felul următor:
 - Fisurile <3mm se vor consolida prin injectare cu rășini epoxidice și suplimentar „coasere” cu scoabe din oțel rotund cu diametrul de 6mm urmate de tencuirea peretelui cu mortar marca M10 (M100);
 - Fisurile 3...10mm se vor consolida prin injectare cu mortar epoxidic și suplimentar cu scoabe din oțel rotund cu diametrul de 6mm iar mortarul de tencuire M10 cu grosimea de 4cm se va arma cu plasă sudată # $\varnothing(4)/100/100$. Soluția se va extinde pe ambele părți ale peretelui iar plasele se vor conecta între ele cu agrafe din oțel rotund $\varnothing 6$ (4 buc./mp). Soluția se va implementa numai după curățarea în adâncime a fisurii (desfacerea tencuielii și lărgirea rostului) întrucât ipotetic, fisurile reduse din finisaj pot ascunde uneori crăpături mai extinse;
 - Pentru fisuri peste 10mm se va solicita punctul de vedere al expertului.



Nr. exp:	92 / 6 / 2018
Obiectiv:	Str. Curcubeului 23, Cluj
Pagina:	13 / 14

6.7. Prevederi generale

Se va acorda o atenție sporită lucrărilor de hidroizolare care trebuie să dirijeze apa spre coloana de canalizare.

Pentru a exploata în condiții de siguranță construcția la execuție se vor respecta următoarele măsuri de intervenție:

- toate lucrări de demolare locală și demontare se vor face îngrijit, fără utilaje mecanice grele, și fără a introduce în structură șocuri sau vibrații; cantitatea de moloz rezultată se va depozita în exteriorul construcției;
- poziționarea ferestrelor de pod (dacă este cazul) și lucrările de termoizolare, vor respecta specificațiile producătorului și detaliile tip din literatura de specialitate;
- având în vedere particularitățile amplasamentului se va acorda o atenție deosebită colectării corecte a apelor pluviale și a descărcării lor (dacă este posibil) în sistemul de canalizare. Perimetrul construcției va trebui să asigure dirijarea apelor spre exterior.

După executarea tuturor consolidărilor la acoperiș, planșeu, pereți este posibil să mai apară microfisuri. Acestea se vor injecta cu soluții pe bază de rășini epoxidice sau mortare fără contracții fibro-ranforsate. În aceste zone se recomandă montarea pe întreaga suprafață (a peretelui sau a tavanului), a unui strat de plasă întărită cu fibră de sticlă care împreună cu mortar de înglobare elastic asigură un suport pentru finisaj mai puțin sensibil.

6.8. Prevederi generate de nivelul de cunoaștere limitat al construcției

Conform P100-3: 2008 pct. 8.4 „necesitatea intervenție structurale”: „De regulă, expertizarea tehnică se completează / detaliază și definitivează la încheierea lucrărilor de decopertare a elementelor structurale ”. În cazul prezentului studiu este necesară asistența tehnică a proiectantului sau a unui consultant de specialitate, în special după realizarea lucrărilor de demolare.

7. MĂSURI DE ÎNTREȚINERE ȘI URMĂRIRE ÎN TIMP A CONSTRUCȚIEI

Prezenta expertiză tehnică se va anexa documentelor construcției și va folosi beneficiarilor construcției care au responsabilitatea de a asigura urmărirea curentă în exploatare a imobilului conform normativului P130 din 1999.

Categoria de urmărire în timp stabilită de expert pentru această lucrare este tip urmărire curentă care se efectuează prin examinare vizuală directă și cu mijloace de măsurare de uz curent. Conform anexei 3 „Lista de fenomene care trebuie avute în vedere la urmărirea curentă” au fost selectate următoarele:

- Schimbări în poziția obiectelor de construcție în raport cu mediul; desprinderea trotuarelor, scărilor, ghenelor etc.;
- Apariția unor rosturi, crăpături, fisuri, smulgeri; deschiderea sau închiderea rostului între tronsoanele de construcții;
- Rotiri sau alte indicii de degradare a planeității la uși sau ferestre; distorsionarea traseelor conductelor etc.;



Nr. exp:	92 / 6 / 2018
Obiectiv:	Str. Curcubeului 23, Cluj
Pagina:	14 / 14

Ulterior se va completa periodic un jurnal de inventar a lucrărilor de intervenție și întreținere în care se vor marca toate lucrările din construcție cu menționarea explicită a zonelor afectate.

8. NORME TEHNICE, MĂSURI N.T.S. ȘI P.S.I.

Pe tot parcursul efectuării lucrărilor se vor respecta toate normele în vigoare referitoare la protecția muncii și PSI. Având în vedere că lucrările de construcții vor fi realizate în timp ce în zonă se desfășoară și alte activități, beneficiarul și executantul vor lua măsuri pentru:

- Delimitarea suprafeței în care se execută lucrările și unde responsabilitatea revine constructorului.
- Stabilirea căilor și a drumurilor de acces pentru constructor.
- Instruirea personalului constructor de către beneficiar cu normele și regulile proprii de protecția muncii și PSI, etc.
- Locurile de muncă periculoase vor fi marcate prin tăblițe de avertizare și prin luarea de măsuri de limitare a accesului personalului în zonă.

Prevederile din normele menționate mai sus vor fi completate prin adoptarea tuturor măsurilor pe care beneficiarul sau executantul le consideră necesare în vederea desfășurării lucrărilor în deplină siguranță.

9. CONCLUZII FINALE

- 9.1. Având în vedere nivelul redus de informații disponibile se recomandă elaborarea unei documentații „AS BUILT” cu un nivel de detaliere mai ridicat, care să includă și un studiu geotehnic cu relevarea fundațiilor și a terenului natural;
- 9.2. Se vor demola construcțiile improvizate (toate exceptând C1 și C2) și mai ales cele edificate în afara limitei de proprietate.
- 9.3. Lucrările de modernizare și chiar opțiunea de mansardare sunt posibile respectând recomandările de la pct. 5 și 6;
- 9.4. Toate lucrările de intervenție se vor executa pe baza unui proiect de execuție, validat de un verificator de proiecte atestat și însușit de către expertul tehnic.
- 9.5. Pentru orice nepotrivire între datele din expertiză și situația din teren, precum și în cazul apariției unor degradări în timpul execuției sau la orice suspiciune de comportare defectuoasă → va fi contactat expertul pentru aprecierea unor soluții de intervenție.
- 9.6. Lucrările la fundații nu afectează construcțiile vecine dar presupun realizarea unor săpături cu adâncime semnificativă ceea ce necesită realizarea unor împrejurimi locale de protecție care se extind și pe suprafețele de teren vecine. În acest sens se va solicita vecinilor suportul în implementarea măsurilor de securitate a muncii urmând ca terenul „deranjat” să fie readus la starea inițială după finalizarea lucrărilor.

Întocmit,

Prof.dr.ing. Vasile Păcurar



ROMANIA
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA
CIVIL
Dosar nr. 4120/211/2007

SENTINTA CIVILA NR.7364/2007
Sedința publică de la 28 septembrie 2007
Completul compus din:
PREȘEDINTE: MIRCEA FELICIA
GREFIER: SIPOS TIMEA

Pe rol judecarea cauzei civile privind pe reclamantul BOROȘ LIVIU și pe pârâta PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, având ca obiect obligație de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă reclamantul și reprezentanta paratei cj. Bojan Mirela.

Procedura este îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei, după care:

Se constată că reclamantul a depus la dosar, prin registratura instanței, o cerere adresată Primăriei și răspunsul la aceasta, comunicându-se cu parata.

Reprezentanta paratei depune la dosar delegație de reprezentare și arată ca susține excepția invocată.

Reclamantul arată ca nu s-a încheiat contractul, a chemat în judecata Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, iar acesta este de acord cu admiterea acțiunii.

După deliberare, văzând cuprinsul inițial al cererii de chemare în judecata prin care reclamantul a chemat în judecata Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și fata de precizările reclamantului făcute în ședința publică, instanța constată ca acțiunea a fost intentată în contradictoriu cu paratul Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, motiv pentru care respinge ca neîntemeiată excepția lipsei calității procesuale pasive a Primăriei Cluj-Napoca, invocată de parat prin intampinare.

Nemaifiind alte cereri de formulat în probațiune, instanța, în temeiul art. 150 C. pr. civ., declară închisă faza probatorie și acordă cuvântul pe fond.

Reclamantul solicită admiterea acțiunii, fără cheltuieli de judecată.

Reprezentanta paratei nu se opune la admiterea acțiunii.

Apreciind ca probele administrate sunt suficiente pentru solutionarea cauzei, instanța retine cauza în pronunțare.

INSTANTA

Deliberand, constată ca prin cererea de chemare în judecată, precizată - f. 21, înregistrată sub nr. de mai sus, reclamantul BOROS LIVIU a chemat în judecată pe paratul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA solicitând instanței, ca prin hotărârea ce va pronunța, să fie obligat paratul să întocmească contract de închiriere separat pentru el și familia lui asupra spațiului locativ pe care îl ocupă, cu stabilirea chiriei lunare aferentă.

În dezvoltarea motivelor, reclamantul arată ca în imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23 locuiesc 4 familii. Reclamantul și familia lui, compusă din soția, fiul, nora și un nepot, au fost nevoiți să se separe de ceilalți vecini întrucât s-au îmbolnavit de TBC pulmonar, de care s-au tratat, însă se știe că boala poate recidiva. Imobilul este proprietatea

paratului si pentru el s-a incheiat un singur contract de inchiriere, desi in imobil sunt mai multe apartamente si persoane diferite care le ocupa. Mai arata reclamantul ca a depus o documentatie necesara unei extinderi a locuintei cu o baie, bucatarie si camera de alimente, pe care le va construi pe cheltuiala sa, pentru care a obtinut si autorizatie de construire.

Actiunea nu a fost motivata in drept.

In probatiune au fost depuse inscrisuri: Contract de inchiriere pentru suprafetele cu destinatia de locuinte nr. 53199/02.10.2000, planuri de amplasament, certificate de stare civila, fisa de calcul a chiriei.

Prin intampinarea de la fila 28, paratul solicita respingerea actiunii pe cale de exceptie a lipsei calitatii procesuale pasive a Primariei Cluj-Napoca, aratand ca aceasta este o structura functionala cu activitate permanenta, fara personalitate juridica si capacitate de folosinta, astfel ca nu poate sta in judecata, iar pe fondul cauzei arata ca nu se opune admiterii actiunii. In motivare se arata ca imobilul situat in Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23 a fost impartit in module separate, cu accese separate din curtea imobilului. Contractul de inchiriere nr. 53199/2000, incheiat cu Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca a fost incheiat pe o perioada de 5 ani si prelungit de drept prin efectul OUG nr. 8/2004 pe o perioada de 5 ani, respectiv pana la 08.04.2009, titularul acestuia fiind Kallo Maria. Reclamantul impreuna cu familia sa sunt membrii de familie care locuiesc impreuna cu titularul in sensul Legii nr. 114/1996. Avand in vedere numeroasele neintelegeri privind cota de participare a fiecarui membru de familie la plata chiriei, intelege sa nu se opuna actiunii formulata de reclamant.

In probatiune a fost anexata, in copie, nota interna a Directiei Fondului Imobiliar de Stat a Primariei municipiului Cluj-Napoca.

Prin inscrisul de la fila 31, reclamantul arata ca doreste sa repare locuinta in care locuieste conform aprobarilor primite si a platit chiria restanta pe lunile martie-mai, conform chitantei anexata, avand in vedere ca ceilalti nu au platit, iar prin adresa de la fila 37, arata ca a solicita Primariei municipiului Cluj-Napoca anularea Contractului de inchiriere nr. 53199/02 si intocmirea unui contract separat pentru el si familia lui, solicitare cu care Primaria a fost de acord conform intampinarii, insa raspunsul pe care l-a primit si a carui copie o depune la dosar este negativ.

In probatiune a fost depusa chitanta nr. 8798476/08.06.2007, Certificatul de urbanism nr. 1334/02.04.2007, cererea inregistrata la Primaria Cluj-Napoca sub nr. 51888/45/22 iunie 2007, adresa nr. 51888/451/28.06.2007 a Directiei Fondului Imobiliar de Stat a Primariei municipiului Cluj-Napoca.

Exceptia lipsei calitatii procesuale pasive a Primariei Cluj-Napoca invocata de parat prin intampinare a fost respinsa de instanta ca neintemeiata avand in vedere atat faptul ca initial reclamantul a chemat in judecata Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, citat ca atare in cauza (f. 20), cat si aprecierii ca formularile reclamantului cu privire la parat sunt neclare si confuze tocmai pentru ca cererile adresate acestuia si actele ce emana de la acesta sunt inregistrate sub antetul Primariei Cluj-Napoca (f. 30, 38, 39) iar nu al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Examinand actele dosarului, instanta retine urmatoarele:

Intre parat, in calitate de locator si numita Kallo Maria, in calitate de locatar s-a incheiat Contractul de inchiriere nr. 53199/02.10.2000 (fila 6 dos.) avand ca obiect locuinta situata in Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23, jud. Cluj, pe termen de 5 ani, cu incepere de la data de 08.04.1999 pana la data de 08.04.2004, pentru chiria in suma de 189.000 lei ROL lunar.

Conform Contractului de inchiriere, locuinta va fi folosita de chirias si familia sa compusa din Boros Valeria - sora, Caldaran Ecaterina - sora, Kallo Carmen - sora, Boros Liviu - cumnat, Boros Adrian Valeriu - nepot si Caldaran Dorel - cumnat.

In conditiile O.G. nr. 8/2004, privind prelungirea duratei unor contracte de inchiriere, contractul in discutie a fost prelungit de drept pe o perioada de 5 ani.

Conform sustinerilor reclamantului, atestate de parat prin intampinare, coroborate cu cuprinsul contractului de inchiriere si certificatele de stare civila de la filele 12-17, imobilul situat la adresa administrativa sus mentionata este impartit in mai multe module avand fiecare intrare separata din curtea imobilului si sunt folosite ca locuinte individuale, pe familii.

Sustinerile potrivit carora reclamantul a efectuat demersuri in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru extinderea locuintei pe care o foloseste separat de ceilalti chiriasi se verifica prin obtinerea de catre acesta a Certificatului de urbanism nr. 1334/02.04.2007 (f. 33) si schitei de plan de la fila 35 dos.

De asemenea reclamantul este cel care a platit chiria aferenta intregului imobil inchiriat, fapt atestat de chitanta depusa in copie la fila 32.

Desi paratul a achiesat la pretentiile reclamantului, conform intampinarii depuse la dosarul cauzei, acesta a refuzat solutionarea pe cale amiabila a litigiului pentru care a fost acordat un termen de judecata, dupa cum rezulta din adresa comunicata paratului la data de 28.06.2007 (f. 39), motivat de existenta prezentului litigiu pe rolul instantei.

In drept conform disp. art. 17 din Legea nr. 114/1996, prin familie se intelege soțul, sotia, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună.

Iata deci ca in acceptiunea legiuitorului, titularul si ceilalti membri ai contractului de inchiriere, printre care si reclamantul impreuna cu familia sa, nu pot fi priviti ca fiind o familie, cu atat mai mult cu cat acestia nu se gospodaresc impreuna, dupa cum recunoaste si paratul.

Asa fiind, cum imobilul situat in Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23 este compus din mai multe module, care luate individual indeplinesc fiecare conditiile pentru a fi utilizate ca locuinta, avand in vedere ca chiriarii si-au partajat folosinta imobilului pe unitati locative distincte si se gospodaresc separat, in scopul evitarii neintelegerilor dintre chiriasi cu privire la cota parte din chirie datorata de fiecare dintre chiriasi, precum si pentru ca desi paratul a achiesat la pretentiile reclamantului, insa nu a fost de acord cu solutionarea pe cale amiabila a litigiului, fata de prevederile OUG nr. 8/2004 raportate la disp. art. 2 lit. c) si 17 din Legea nr. 114/1996 a locuintei, instanta apreciaza ca nu exista ici un impediment ca intre parti sa se incheie un contract de inchiriere pentru spatiul cu destinatia de locuinta folosit efectiv si exclusiv de reclamant si familia sa, cu stabilirea chiriei corespunzatoare, potrivit prevederilor legale.

Pentru considerentele de fapt si de drept ce preced, instanta urmeaza sa admita actiunea formulata de reclamant si sa oblige pe parat sa incheie cu reclamantul contract de inchiriere pentru spatiul cu destinatia de locuinta din imobilul situat in Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23, jud. Cluj, folosit efectiv si exclusiv de reclamant si familia sa, cu stabilirea chiriei corespunzatoare.

Cheltuieli de judecata nu s-au solicitat.

Pentru aceste motive
IN NUMELE LEGII
HOTARASTE:

Respinge ca neintemeiata exceptia lipsei calitatii procesuale pasive a Primariei Cluj-Napoca, invocata de parat prin inntampinare.

Admite actiunea civila formulata de reclamantul BOROS LIVIU, domiciliat in Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23, jud. Cluj in contradictoriu cu paratul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, cu sediul in Cluj-Napoca, str. Motilor nr. 1-3, jud. Cluj si in consecinta:

65

Obliga pe parat sa incheie cu reclamantul contract de inchiriere pentru spatiul cu destinatia de locuinta din imobilul situat in Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23, jud. Cluj, folosit efectiv si exclusiv de reclamant si familia sa, cu stabilirea chiriei corespunzatoare.

Cu drept de apel in termen de 15 zile de la comunicare.
Pronuntata in sedinta publica din 28 septembrie 2007.

JUDECATOR
FELICIA MIRCEA

GREFIER
TIMEA SIPOS

Rcd. FM - 4 ex.
01.09.2007

