

1-51 p.

28/21.11.2019

HOTĂRÂRE

privind atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului, nr. 63 sc. 2, etaj. 1, ap. 4, în favoarea doamnei Kallo Maria și familiei acesteia

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. 63, sc. 2, etaj. 1, ap. 4, în favoarea doamnei Kallo Maria și familiei acesteia – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 581363/1 din 11.11.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 582262/451 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. 63, sc. 2, etaj. 1, ap. 4, în favoarea doamnei Kallo Maria și familiei acesteia;

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. 63, sc. 2, etaj. 1, ap. 4, în favoarea doamnei Kallo Maria și a familiei acesteia până la efectuarea lucrărilor de reabilitare a apartamentului obiect al Contractului de închiriere nr. 137058/9.09.2008;

(2) Valoarea de inventar a locuinței de necesitate prevăzută la alin. 1 este de 284.729,90 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

0

Nr. din

(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

2

Nr. 581363/1/11.11.2019

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului, nr. 63, sc. 2, etaj. 1, ap. 4, doamnei Kallo Maria și familiei acesteia

La data de 5.03.2008 urmare a Sentinței Civile nr. 2534/2008 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 12,58 m.p., bucătărie 8,12 m.p. și o cămară de 2,03 m.p., total suprafață: 22,73 m.p., (o cameră și dependințe) cu doamna Kallo Maria, sens în care la data de 9.09.2008 a fost încheiat Contractul de închiriere nr. 137058.

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 înscriși cu drepturi locative următorii: Bozsodi Larisa – nepoată, Bozsodi Ștefania Maria – nepoată (minor), Chita Maria Laura – fiică, Căldărar Anamaria – nepoată, Căldărar Dorel – cumnat, Căldărar Ecaterina – soră, Chita Alexandru – fiu și Căldărar Dorel Raul – nepot.

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;
- secțiuni 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.

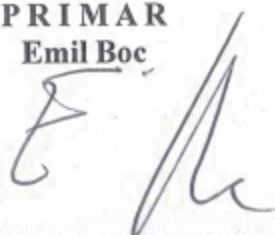
Astfel, în cadrul ședinței Comisiei mixte pentru repartizarea locuințelor din data de 30.10.2019, văzându-se punctul de vedere al Direcției tehnice exprimat prin Nota Internă nr. 536736/443/23.10.2019 potrivit căreia toate imobilele de mai sus sunt în stare avansată de degradare și prezintă pericol în 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 doamnei Kallo Maria și familiei acesteia formată din opt membrii, din care șapte adulți și un minor, și anume, locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului, nr. 63, sc. 2, etaj. 1, ap. 4, în suprafață totală de 60,97 m.p., cu structura formată din 2 camere, 1 bucatărie, 1 cămară, 1 baie, 1 debara și 1 hol, până la identificarea unei soluții locative.

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. 63, sc. 2, etaj. 1, ap. 4 doamnei Kallo Maria și familiei acesteia, până la efectuarea lucrărilor de reabilitare a apartamentului, obiect al Contractului de închiriere nr. 137058/9.09.2008.

PRIMAR
Emil Boc



4

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind atribuirea locuinței de
necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, etaj. 1, ap. 4, doamnei
Kallo Maria și familiei acesteia**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 581363/1 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. 63, sc. 2, etaj. 1, ap. 4, în favoarea doamnei Kallo Maria și familiei
acesteia formată din opt membrii, din care șapte 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 5.03.2008 urmare a Sentinței Civile nr. 2534/2008 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 12,58
m.p., bucătărie 8,12 m.p. și o cămară de 2,03 m.p., total suprafață: 22,73 m.p. (o cameră și
dependințe) cu doamna Kallo Maria, sens în care la data de 9.09.2008 a fost încheiat Contractul de
închiriere nr. 137058. 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-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 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. 63, sc. 2, etaj. 1, ap. 4, în suprafață totală de 60,97 m.p., cu structura formată din 2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară, 1 baie, 1 debara și 1 hol., doamnei Kallo Maria și familiei acesteia formată din opt membrii, din care șapte adulți și un minor, până la efectuarea lucrărilor de reabilitare a apartamentului, obiect al Contractului de închiriere nr. 137058/9.09.2008.

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, concesiunea, 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 Kallo Maria, 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. 63, sc. 2, etaj. 1, ap. 4, în suprafață totală de 60,97 m.p., doamnei Kallo Maria și familiei acesteia poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
DIRECTOR, IULIA ARDEUȘ



DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA-AURELIA RUS

 12.11.2019

SERVICIUL ADMINISTRARE
SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU, BALUCA FEREZAN



ÎNTOCMIT,
ANA-MARIA STRATULAT



Inregistrat la
Nr. 137058
din 09.09.2008

Nr. repartitie/cerere _____

Data _____
**PARTAFARE CONFORM
SENTINTEI NR. 2534/2008**

**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 **KALLO MARIA** cu domiciliul in **CLUJ-NAPOCA** st _____ et. sc. _____ ap. _____ legitimat cu buletin de identitate seria _____, eliberat la data de **21.08.2000** de **PCJ-CLUJ-NAPOCA**, a intervenit urmatorul contract:

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Primul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din CLUJ-NAPOCA str. **EUREUBELULUI** nr. **23** bl. _____ sc. _____ ap. _____ judet CLUJ compusa din **1** camere in suprafata de **42,58** mp., dependinte in suprafata de **10,15** mp., si teren **85,00** mp., folosite in exclusivitate si _____ folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din: persoane, titular _____

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 **10 luni**, cu incepere de la data de **01.06.2008** 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 **34,82** lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de **01.06.2008** si se achita in contul proprietarului pana la data de 10 a fiecarei luni, pentru luna in curs.

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

Chiria se va plati lunar, incepand cu data de _____ la sediul _____

Pe durata inchirierii, cuantumul chiriei se va putea modifica in urmatoarele situatii in care partile cad de acord _____

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, crenatorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie, s.a.).

9

- 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 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 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 obiectele 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;
 - impun 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 stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor precum si oricaror alte bunuri aferentelor, 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 asociatiei 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 de inchiriere, pe calea instantelor de judecata;
 - e) respectarea normelor PSI, O.G.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 inceteaza in termen de 30 de zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului sau de la data inregistrarii decesului, daca persoanele indreptatite prin lege nu au solicitat ocuinta.

V. ALTE CLAUZE CONVENITE INTRE PARTI

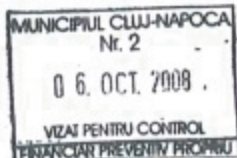
Anexa 1,2 si 3 fac parte integrata din contractul de inchiriere,
Prezentul contract s-a incheiat astazi

in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

PRIMAR,
EMIL BOC

DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOIȚRĂDEAN



DIRECTOR,
STEFANIA GABRIELA FERENCZ

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

06.10.2008,

SEF SERVICIU,
GHEORGHE CHIRILEAN

06.10.08

INTOCMIT,

Valeria Zeczechi

CHIRIAS,

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA
Str.CURCUBEULUI nr.23 blocul scara
corpul _____ situata la nivelul (etajul) a) apartamentul
incalzirea b) DA apa curenta c) DA canalizare d) DA
instalatie electrica e) DA construite din materiale inferioare f)

A

Date privind locuinta inchiriata

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	12.58	12.58	0.00
2	CAMERA	11.47	11.47	0.00
3	CAMERA	6.29	6.29	0.00
Total		30.34	30.34	0.00
1	BUCATARIE	8.12	8.12	0.00
2	CAMARA	2.03	2.03	0.00
Total		10.15	10.15	0.00
1	TEREN	257.00	257.00	0.00
Total		257.00	257.00	0.00

B
 Titularul contractului de inchiriere si membrii de familie
 care locuiesc impreuna cu acesta h)

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retribu- tarifa lunara, per sau veni
1	KALLO MARIA	TITULAR	1961		0.
2	KALLO CARMEN	SORA	1970		0
3	CALDARAR ECATERINA	SORA	1976		0.
4	CALDARAR DOREL	CUMNAT	1969		0
5	CALDARAR ANAMARIA ALEXANDRA	NEPOATA	1994		0.
6	CALDARAR DOREL RAUL	NEPOT	2001		0



LOCATAR, _____

- a) subsol, etaj, mansarda, alte niveluri
- b) centrala, sobe de gaze, alte mijloace de incalzire
- c) in locuinte, in cladire, in curte, in strada
- d) in locuinte, in cladire, in curte, in strada
- e) da sau nu
- f) da sau nu
- g) camera, hol, oficiu,
- h) se completeaza cu membrii de familie considerati ca atare potrivit Art. 17 din Legea nr. 114/1996.
- i) sot, sotie, fiu, fiica, precum si parintii sotilor, intretinuti de acestia (tata, mama, soacra, socru) care locuiesc si se gospodaresc impreuna

13

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA
Str.CURCUBEULUI nr.23 blocul scara
corpul _____ situata la nivelul (etajul) a) apartamentul
incalzirea b) DA apa curenta c) DA canalizare d) DA
instalatie electrica e) DA construite din materiale inferioare f) N

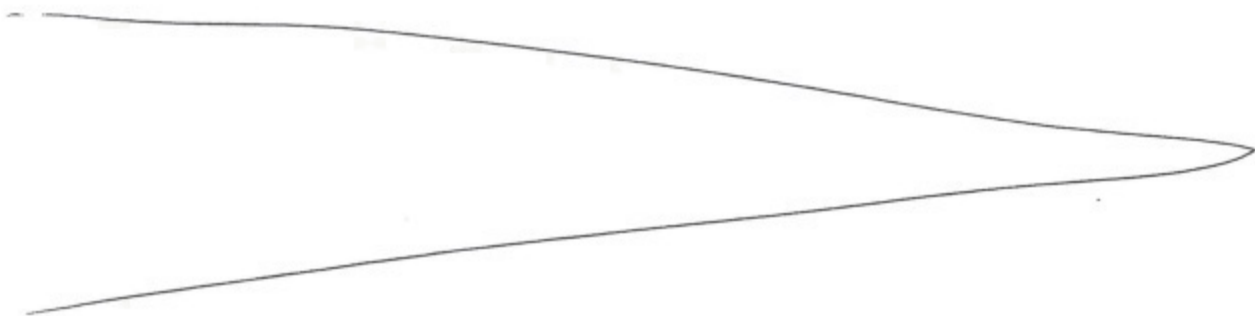
A

Date privind locuinta inchiriata

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	12.58	12.58	0.00
2	CAMERA	11.47 <i>-can</i>	11.47	0.00
3	CAMERA	6.29	6.29	0.00
Total		30.34	30.34	0.00
1	BUCATARIE	8.12	8.12	0.00
2	CAMARA	2.03	2.03	0.00
Total		10.15	10.15	0.00
1	TEREN	257.00	257.00	0.00
Total		257.00	257.00	0.00
1		0.00	0.00	0.00
2		0.00	0.00	0.00
3		0.00	0.00	0.00
Total		0.00	0.00	0.00

B
 Titularul contractului de inchiriere si membrii de familie
 care locuiesc impreuna cu acesta h)

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retributia tarifara lunara, pensii sau venitul
1	KALLO MARIA	TITULAR	1961		0.00
2	BOROS VALERIA	SORA	1973		0.00
3	CALDARAR ECATERINA	SORA	1976		0.00
4	KALLO CARMEN	SORA	1970		0.00
5	BOROS LIVIU	CUMNAT	1958		0.00
6	BOROS ADRIAN VALERIU	NEPOT	1988		0.00
7	CALDARAR DOREL	CUMNAT	1969		0.00
8	CALDARAR ANAMARIA ALEXANDRA	NEPOATA	1994		0.00
9	CALDARAR DOREL RAUL	NEPOT	2001		0.00



LOCATOR,



LOCATAR,

- a) subsol, etaj, mansarda, alte niveluri
- b) centrala, sobe de gaze, alte mijloace de incalzire
- c) in locuinte, in cladire, in curte, in strada
- d) in locuinte, in cladire, in curte, in strada
- e) da sau nu
- f) da sau nu
- g) camera, hol, oficiu,
- h) se completeaza cu membrii de familie considerati ca atare potrivit Art. 17 din Legea nr. 114/1996.
- i) sot, sotie, fiu, fiica, precum si parintii sotilor, intretinuti de acestia (tata, mama, soacra, socru) care locuiesc si se gospodaresc impreuna

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE
NR. 84318 din 02.06.2009

188295

ACT ADITIOINAL
Nr. 1 la contractul de închiriere nr. 137058 din 09.09.2008

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 KALLO MARIA , CNP pe de alta parte,

, cu domiciliul în Cluj Napoca ,
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.84318/23.04.2009

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 chiriașului și fără intervenția instanțelor de judecată”

Art. 3 Chiria lunară este de 34,82 RON.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate

Art. 5. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de inchiriere nr. 137058 din 09.09.2008 și se incheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator și 1 exemplar la locatar.

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR,
SORIN APOSTU

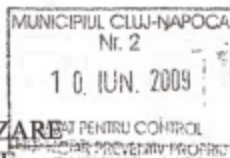
DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOIGRADAN

COMPARTIMENTUL AVIZARE
EXECUTARE CONTRACTE,
Consilier juridic
FEREZAN BALUCA BOGDANA

DIRECTOR,
DACIA CRIȘAN

ȘEF SERVICIU,
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT
MARIANA SUCIU



09.10.2009

10.10.2009

LOCATAR

NUMELE: KALLO
PRENUMELE: MARIA

Semnătura

Kallo

15

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ - NAPOCA
Nr. intern: 188296

ACT ADIȚIONAL NR. 2

LA CONTRACTUL NR. 137058 din 09.09.2008

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

-KALLO MARIA, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, 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 - Celelalte 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,
KALLO MARIA

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERV. JURIDIC-CONTENCIOS
CONSILIER JURIDIC
RAIUCA F. REZAN

DIRECTOR DPMEP
IULIAN ARDEUS

ÎNTOCMIT,
MARIANA SUCIU

15 FEB. 2011

14

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR. 83358 din 15.03.2012

ACT ADIȚIONAL

Nr. 3 la contractul de închiriere nr. 137058 din 09.09.2008

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in str.Moșilor nr.3, reprezentat prin primar RADU MOISIN, pe de o parte și KALLO MARIA, CNP _____ cu domiciliul in Cluj Napoca , _____ pe de alta parte.

În baza art. 256 alin. 3 din Legea nr 571/2003 privind Codul Fiscal s-a încheiat prezentul act adițional.

II. Obiectul actului adițional

Art. 1 – se completează lit.b din cap.III din contractul de închiriere cu următorul aliniat:

–”pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, se stabilește taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condițiile similare impozitului pe teren. Contribuabilii vor anexa la declarația fiscală, în fotocopie semnată pentru conformitate cu originalul, actul privind concesionarea, închirierea terenului respectiv, în termen de 30 de zile de la semnarea contractului de închiriere/concesionare”.

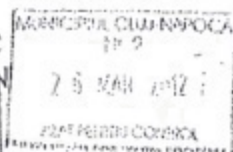
Art. 2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate

Art. 3. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de inchiriere nr. 137058 din 09.09.2008 și se încheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR,
RADU MOISIN

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRĂDAN



SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,

DIRECTOR,
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU
RALUCA FERESAN

ÎNTOCMIT,
MARIANA SUCIU

LOCATAR

NUMELE: KALLO
PRENUMELE: MARIA

Semnatura _____

18

ACT ADITIONAL

Nr. 4 la contractul de închiriere nr. 137058 din 09.09.2008

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

KALLO MARIA, 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, J.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.275325/05.08.2014.

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 22,73 m.p., reprezentând 1 cameră, bucatărie și cămară de alimente, conform Anexei la contractul de închiriere.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 85,00 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 6 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

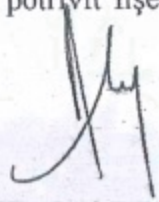
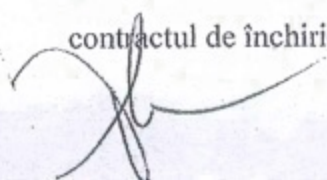
Termenul de închiriere este până la data de **27.06.2019**.

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 **34,82 lei**, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul, care este parte integrantă din contractul de închiriere.

19



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.

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 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;

- 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 locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poartă răspundere pentru compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale, aceasta va intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în temeiul accesiei 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 accesiei imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil;

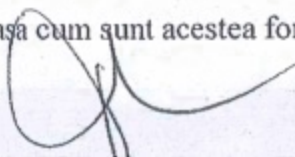
- să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

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;



21

- 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 aferentele, 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 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.

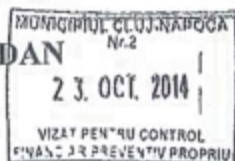
- contractul de închiriere încetează la pierderea calității de proprietar al locatorului.

- 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

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
ALINA RUS

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA PEREZAN

ÎNTOCMIT,
MARIANA SUCIU

LOCATAR

NUMELE: KALLO
PRENUMELE: MARIA

Semnătura

23

CONTRACT VALABIL: 27.06.2019

CHIRIA:27.06.2014

Anexa nr.2 parte integrantă

din contractul de închiriere

nr. 137058 din 09.09.2008

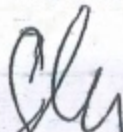
FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul

KALLO MARIA STR. CURCUBEULUI NR. 23

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)		Suma
1.	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	12,58	0,84	10,56
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			
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			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare:paianță,chirpici și lemn			
5.	TOTAL I:			10,56
6.	Dependințele locuinței (bucătărie,cămară, baie,debara,oficiu,vestibul,culoar,verandă,chișinetă,antreu,șindă,coridor,wc	10,15	0,34	3,45
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită,logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă			
8.	TOTAL II:			14,01
9.	Teren aferent locuinței	85,00	0,04	3,40
10.	TOTAL III:			17,41
11.	Coeficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	2,00		34,82
12.	Venit mediu			
13.	TOTAL CHIRIE			34,82

LOCATOR,



LOCATAR

KALLO

29

ACT ADITIONAL

Nr. 5 la contractul de închiriere nr. 137058 din 09.09.2008

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

KALLO MARIA, C.N.P. _____ cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, str.

_____ în calitate de LOCATAR au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Cod civil, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, cererea nr. 319363/45/31.08.2015.

II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL:

1. Se modifică capitolul I, pct. 1, alin. 2 din contractul de închiriere, respectiv Anexa 1 la contractul de închiriere, astfel:

„Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 9 persoane, titular fiind doamna KALLO MARIA, potrivit Anexei nr. 1 la prezentul act adițional, care face parte integrantă din contract.

2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

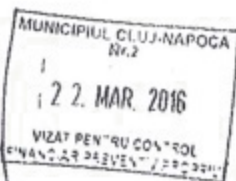
Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere și se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR
EMIL BOC

LOCATAR

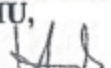
NUMELE: KALLO
PRENUMELE: MARIA

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN



Semnătura 

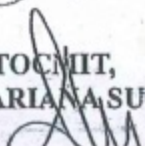
SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,
ALINA RUS

 21.03.2016

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
MARIANA SUCIU





CONTRACT VALABIL: 27.06.2019

CHIRIA:27.06.2014

B.I./C.I.seria KX nr. 780071

CNP :2610414120721

Anexa nr.2 parte integrantă

din contractul de închiriere

nr. 137058 din 09.09.2008

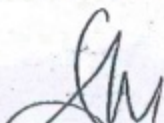
FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul

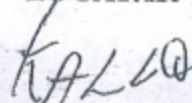
KALLO MARIA STR. CURCUBEULUI NR. 23

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)		Suma
1.	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	12,58	0,84	10,56
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			
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			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construite din materiale inferioare: paianță, chirpici și lemn			
5.	TOTAL I:			10,56
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chinetă, antreu, țindă, coridor, wc	10,15	0,34	3,45
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă			
8.	TOTAL II:			14,01
9.	Teren aferent locuinței	85,00	0,04	3,40
10.	TOTAL III:			17,41
11.	Coeficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	2,00		34,82
12.	Venit mediu			
13.	TOTAL CHIRIE			34,82

LOCATOR,



LOCATAR



29

65459 / 06.02.2019

ACT ADIȚIONAL

Nr. 6 la contractul de închiriere 137058 din 09.09.2008

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

KALLO MARIA C.N.P.

cu domiciliul în Curcubeului Nr.23, identificat cu CI seria

eliberat de SPCLEP CLUJ-NAPOCA la data 25.11.2010, în calitate de **LOCATAR**

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

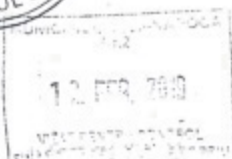
Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se modifică contravaloarea chiriei pentru locuința ce face obiectul contractului de închiriere, ca urmare a modificării zonei de încadrare fiscală a terenului, astfel:

1. Se modifică Cap. IV, art. 1, din actul adițional nr. 4 din data de 4.09.2014 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 43.55 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



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

D.P.M.F.P.,
DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

LOCATAR,
NUME: KALLO
PRENUME: MARIA
SEMNATURA

DATA

21.02.2019

ÎNTOCMIT,
ANA MARIA STRATULAT

28

CONTRACT VALABIL: până la 26.07.2019
DATA CHIRIEI: 01.01.2019

Anexa nr. 2 la actul adițional nr. 6 / 06.02.2019, parte
integrantă din contractul de închiriere
nr. 137058 / 09.09.2008

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul/chiriașii

KALLO MARIA, C.N.P.

identificat prin CI seria

eliberat de SPCLEP

CLUJ-NAPOCA la data 25.11.2010,

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	12.58	0.84	10.57
2	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsoț, 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:			10.57
6	Dependințele locuinței: bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, țindă, coridor, wc	10.15	0.34	3.45
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:			14.02
9	Teren aferent locuinței	85	0.04	3.40
10	TOTAL III:			17.42
11	Coeфициent zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	2.50		43.55
12	Venit mediu			0.00
13				0
14				0
15				0
16				0
17				0
18	TOTAL CHIRIE			43.55

LOCATOR,



LOCATAR,



ROMÂNIA

JUDECĂTORIA CLUJ – NAPOCA
DOSAR UNIC NR: 14572/211/2007

SENTINȚA CIVILĂ NR. 2534/2008
ȘEDINȚA PUBLICĂ DIN DATA DE 05.03.2008,
INSTANȚA CONSTITUITĂ DIN:
JUDECĂTOR: SIMONA IUGA
GREFIER: FLORESCU MARIA

Pe rol fiind soluționarea acțiunii civile formulate de reclamanta Kalo Maria, împotriva pârâtei Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca, având ca obiect obligația de-a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică, se prezintă la prima strigare a cauzei reclamanta, lipsă fiind pârâta.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei, după care,

Reclamanta solicită acordarea unui nou termen în vederea angajării unui apărător.

Instanța respinge cererea de amânare formulată de reclamantă și lasă cauza la a doua strigare.

La apelul nominal făcut în ședința publică, se prezintă la a doua strigare a cauzei reclamanta și reprezentanta pârâtei c.j. Lenuța Clejan, cu delegația la dosar.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei, după care, se constată că s-a depus la dosar din partea pârâtei – întâmpinare, se comunică un ex. reclamantei.

Reclamanta arată că o situație similară a avut vecinul său care a avut câștig de cauză și depune la dosar copia sentinței civile nr. 7364/2007 a Judecătoriei Cluj Napoca.

Reprez.pârâtei depune la dosar notă internă, copia fișei suprafeței locative închiriate, copia fișei de calcul și copia contractului de închiriere, solicitând instanței să precizeze reclamanta dacă a formulat o cerere în scris prin care să solicite pârâtei să încheie un contract de închiriere pentru apartamentul pe care îl folosește.

Reclamanta arată că nu a formulat o cerere în scris, dar a vorbit cu d-na inspectoare Suciuc și solicită în probațiune încuviințarea audierii unor martori pentru a dovedi că nu a fost informată.

Părțile arată că nu mai au de formulat alte cereri în probațiune.

Instanța declară închisă faza probatorie și acordă cuvântul pe fond.

Reclamanta solicită admiterea acțiunii, obligarea pârâtei la încheierea unui contract de închiriere pentru apartamentul pe care îl folosește, trecerea copiilor în contract pentru a-și putea face buletinele.

Reprez. pârâtei solicită respingerea acțiunii pe cale de excepția prematurității.

Instanța apreciind că la dosar sunt suficiente probe pentru soluționarea cauzei, lasă cauza în pronunțare

INSTANȚA

Deliberand asupra cauzei civile de fata, constata urmatoarele:

29

Prin acțiunea civilă formulată de reclamanta Kalo Maria, împotriva pârâtei Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, s-a solicitat să fie obligat pârâtul să încheie contract de închiriere pentru imobilul situat în Cluj Napoca, str. Curcubeului nr.23.

În motivarea cererii, reclamanta arată că a încheiat cu Consiliul local un contract de închiriere pentru imobilul situat în Cluj Napoca, str. Curcubeului nr.23, în acest imobil sunt mai multe apartamente, însă contractul de închiriere a fost făcut pe mai multe persoane.

La ora actuală, deși în imobilul respectiv sunt mai multe apartamente și persoane diferite care locuiesc în acesta, s-a întocmit un singur contract de închiriere pentru toate apartamentele.

Precizează faptul că prin încheierea unui contract de închiriere pe apartamentul pe care îl folosește, nu încalcă drepturile locative ale celorlalți locatari.

În drept se invocă art.2075 C.civ.

În probațiune, au fost depuse contractul de închiriere și actele adiționale la acesta, fișe de calcul (f 5-22).

Cererea a fost legal timbrată cu taxă judiciară de timbru de 8 lei și timbru judiciar de 0,3 lei.

Consiliul local al municipiului Cluj Napoca a formulat întâmpinare (f.23) prin care solicită respingerea acțiunii ca nefondată cu motivarea că față de cererea reclamantei imobilul situat în Cluj Napoca, str. Curcubeului nr.23, a fost împărțit în module cu acces separate din curtea acestuia.

Contractul de închiriere nr.53199/2000 încheiat cu Consiliul Local al mun. Cluj Napoca, pentru perioada 8.04.1999-8.04.2004, s-a prelungit de drept în temeiul OUG nr.8/2004 pe o perioadă de 5 ani, respectiv până la data de 8.04.2009, titular al acestui apartament este reclamanta Kalo Maria însă în acest contract sunt înscrise și Caldarar Ecaterina, Kalo Carmen, Caldarar Dorel, care fiecare are întemeiată câte o familie distinctă de reclamanta (există și copii minori neînscrși în fișa locativă).

Prin urmare, pe de o parte în situația partajării imobilului potrivit solicitării reclamantei, o parte din persoanele înscrise în fișa locativă rămân fără drepturi locative, iar pe de altă parte suprafața solicitată a fi partajată nu îndeplinește condițiile stabilite de Legea nr.114/1996 (18 mp/persoana).

Prin sentința civilă nr.7364/2007 pronunțată de Judecătoria Cluj Napoca în dos. 4120/211/2007 în contradictoriu cu numitul Boros Liviu, s-a dispus încheierea unui contract de închiriere cu privire la acest imobil (suprafața locativă distinctă), obligarea pârâtei la încheierea unui contract de închiriere pentru spațiul deținut de către acesta în imobil, reținându-se ca este posibilă o partajare potrivit folosinței faptice.

Din actele și lucrările dosarului instanța reține următoarele:

Între pârât, în calitate de locator și reclamantă, în calitate de locatar, s-a încheiat contractul de închiriere nr.53199/2000, pentru perioada 8.04.1999-8.04.2004, având ca obiect imobilul situat în Cluj-napoca, str. Curcubeului nr. 23. (f 17-18).

Valabilitatea acestuia s-a prelungit de drept, în temeiul OUG nr.8/2004, pe o perioadă de 5 ani, respectiv până la data de 8.04.2009, titular al acestui apartament fiind reclamanta Kalo Maria, însă în acest contract sunt înscrși și Boros Valeria, Caldarar Ecaterina, Kalo Carmen, surori ale titularii, respectiv Boros Liviu și Caldarar Dorel, ambii cumnați de-ai reclamantei, Boros Adrian Valeriu-nepot.

Având în vedere că imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr.23, a fost împărțit în module cu accese separate din curtea acestuia, care luată individual

îndeplinește fiecare condițiile pentru a fi utilizate ca locuință, că chiriașii și-au partajat folosința imobilului pe unități locative distincte și că se gospodăresc diferit, după cum reiese din cuprinsul sentinței civile nr.7364/2007, pronunțate de Judecătoria Cluj-Napoca, în dos. 4120/211/2007, (f 26-27), în scopul evitării diferendelor dintre chiriași cu privire la cota parte din chiria datorată de fiecare dintre aceștia, luând în considerare că pârâțul a achiesat tacit la pretențiile reclamantei prin invocarea excepției prematurității cererii, deoarece aceasta nu i s-a adresat ei în prealabil de sesizarea instanței, văzând că nu există niciun impediment ca între părți să se încheie un contract de închiriere pentru spațiul cu destinație de locuință folosit efectiv și exclusiv de aceasta și familia ei, cu stabilirea chiriei corespunzătoare, instanța va admite acțiunea de față, cu consecința anterior evocată. Soluția se bazează pe prevederile OUG nr.8/2004 și pe cele ale art. 2 litera c) și 17 din Legea nr.114/1996.

Excepția prematurității, invocată după intrarea în dezbaterea fondului, pe lângă faptul că e neprocedural ridicată, este și cât se poate de neîntemeiată, câtă vreme nici un text legal nu impune reclamantei să se adreseze mai întâi pârâtei, ceea ce exprimă doar că aceasta este în mod tacit de acord cu cererea dedusă judecătii.

Pe cale de consecință, pentru cele ce preced, instanța va obliga pârâțul să încheie cu reclamanta contract de închiriere pentru imobilul situat în Cluj Napoca, str. Curcubeului nr.23, folosit efectiv și exclusiv de aceasta și familia ei, cu stabilirea chiriei corespunzătoare.

Ținând cont de dispozițiile art. 274 din Codul de procedură civilă și de principiul disponibilității ce guvernează procesul civil, va lua act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
IN NUMELE LEGII
HOTARASTE**

Respinge ca neîntemeiată excepția prematurității cererii, invocate de pârât.

Admite acțiunea civilă formulată de reclamanta Kalo Maria, domiciliată în Cluj Napoca, str. jud. Cluj, împotriva pârâtei Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca, cu sediul în Cluj Napoca, str. Motilor nr.1-3, jud. Cluj și în consecință:

Obligă pârâțul să încheie cu reclamanta contract de închiriere pentru imobilul situat în Cluj Napoca, str. Curcubeului nr.23, folosit efectiv și exclusiv de aceasta și familia ei, cu stabilirea chiriei corespunzătoare.

la act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

Cu drept de apel în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică azi, 05.03.2008

**JUDECATOR
SIMONA IUGA**

**GREFIER
FLORESCU MARIA**



Red.SI/04.04.2008
dact.SI/4 ex./14.05.08

31

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

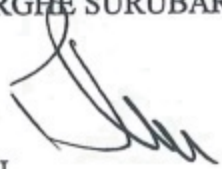
NOTA INTERNA

Către ,
DPMEP

M. Hurduc
A. Stutalat
I. Nicolovici
I. Nicodan
Coșovei + 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



32

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

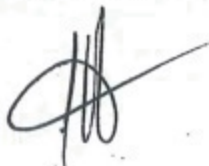
NOTĂ INTERNĂ

**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.

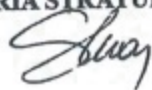
**DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ**

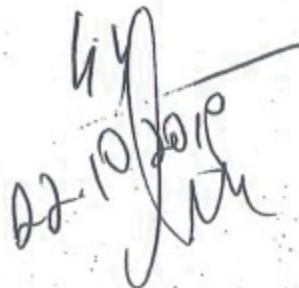


**ȘEF SERVICIU,
RALUCA TEREZAN**



**ÎNTOCMIT,
ANA-MARIA STRATULAT**



44
22.10.2019


23

**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 Ardeus

Șef serviciu, Raluca Ferezan

Întocmit, Ana-Maria Stratulat

39

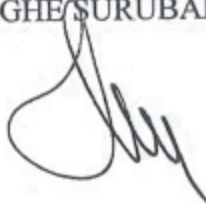
Pănușe 19 95

A. Stănel &
M. Muresan
NOTA INTERNA
Către,
DPMEP
20.12.2018

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 .

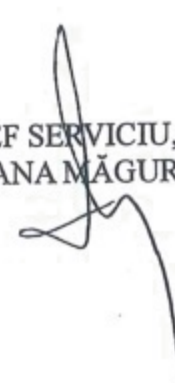
ADMINISTRATOR PUBLIC
GHEORGHE SURUBARU



DIRECTOR
VIRGIL PORUTIU



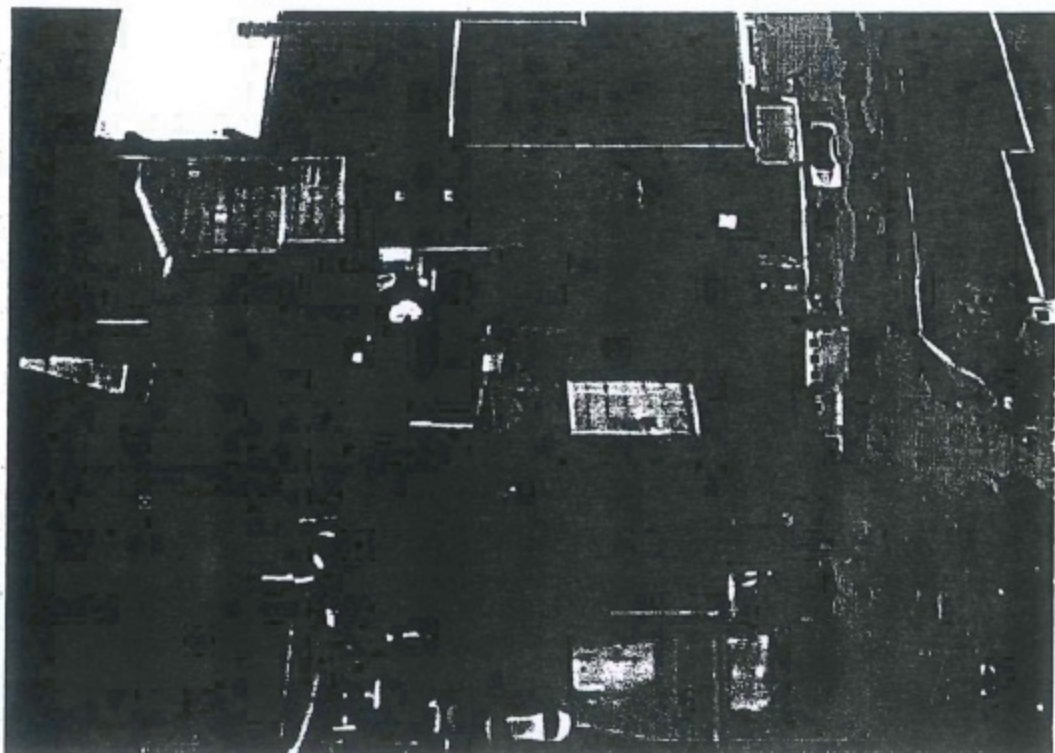
ȘEF SERVICIU,
ADRIANA MĂGUREAN



35

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
Numar:	92 / 6 / 2018



36

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
Tema expertiza:	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

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. Curcubeului 23, Cluj
Pagina:	2 / 14

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

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

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

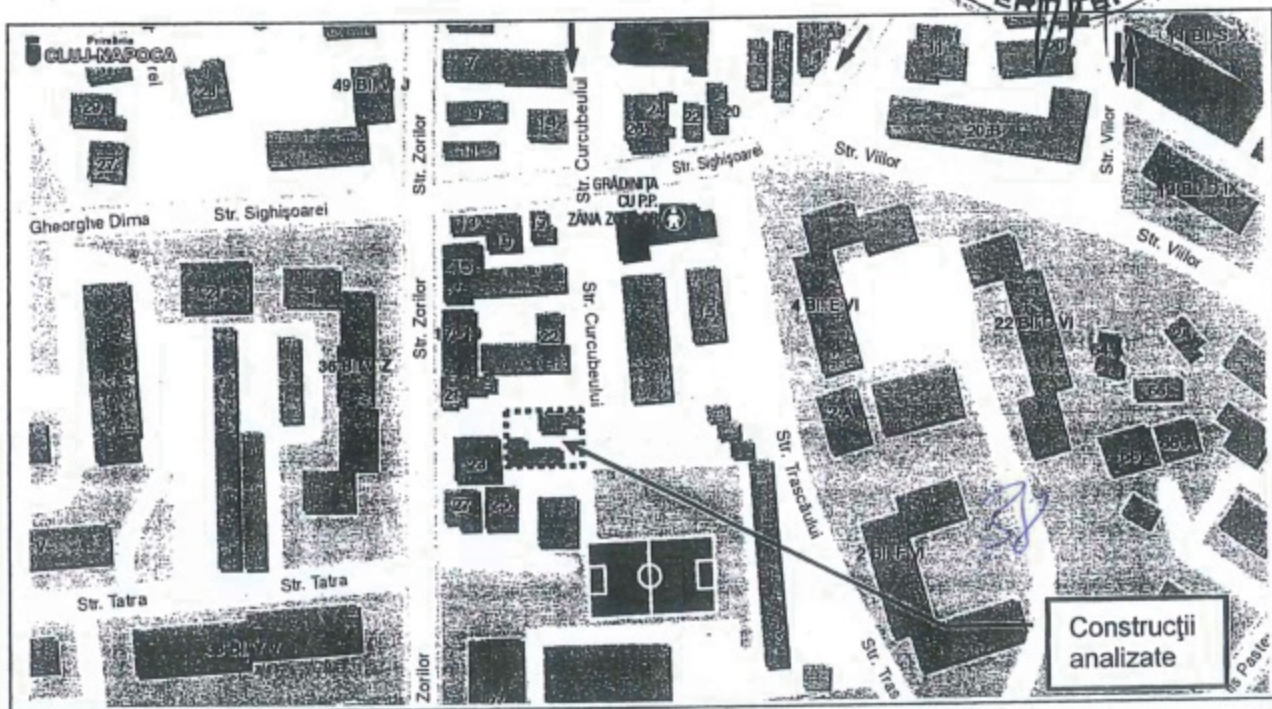


Fig. 1.a. Extras din plan de încadrare în zonă

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

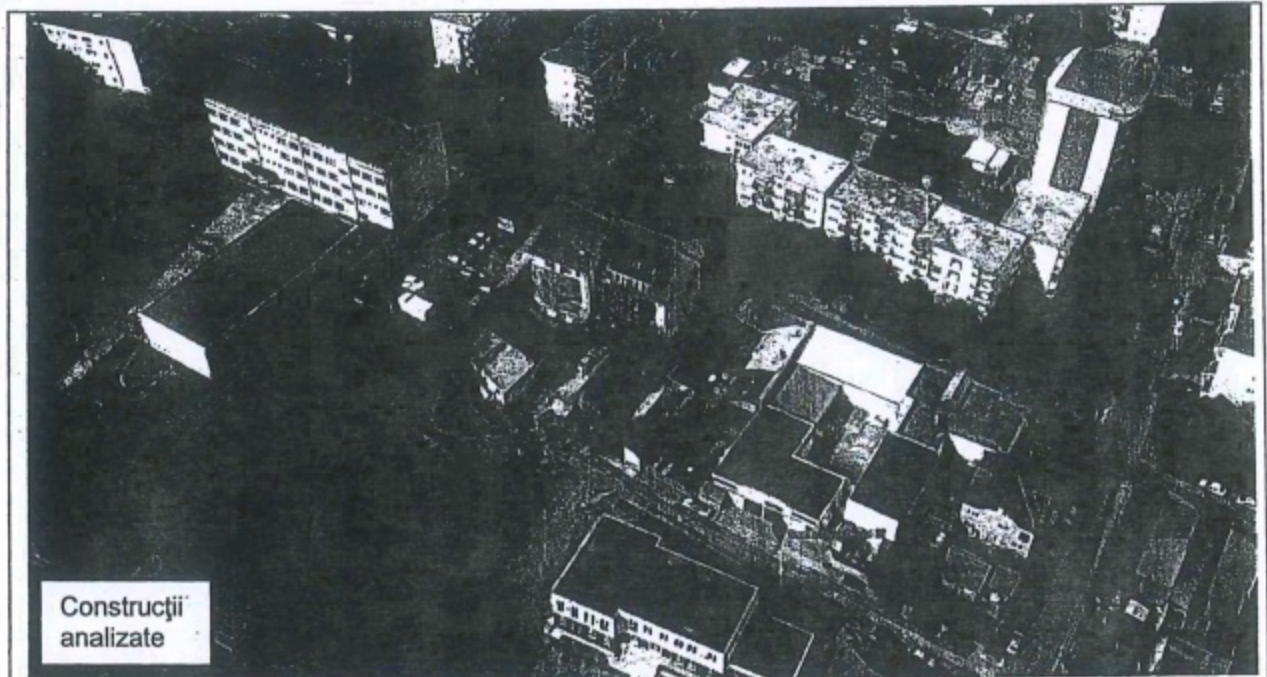


Fig. 1.b. Prezentare axonometrică amplasament (preluată de pe Google Earth)

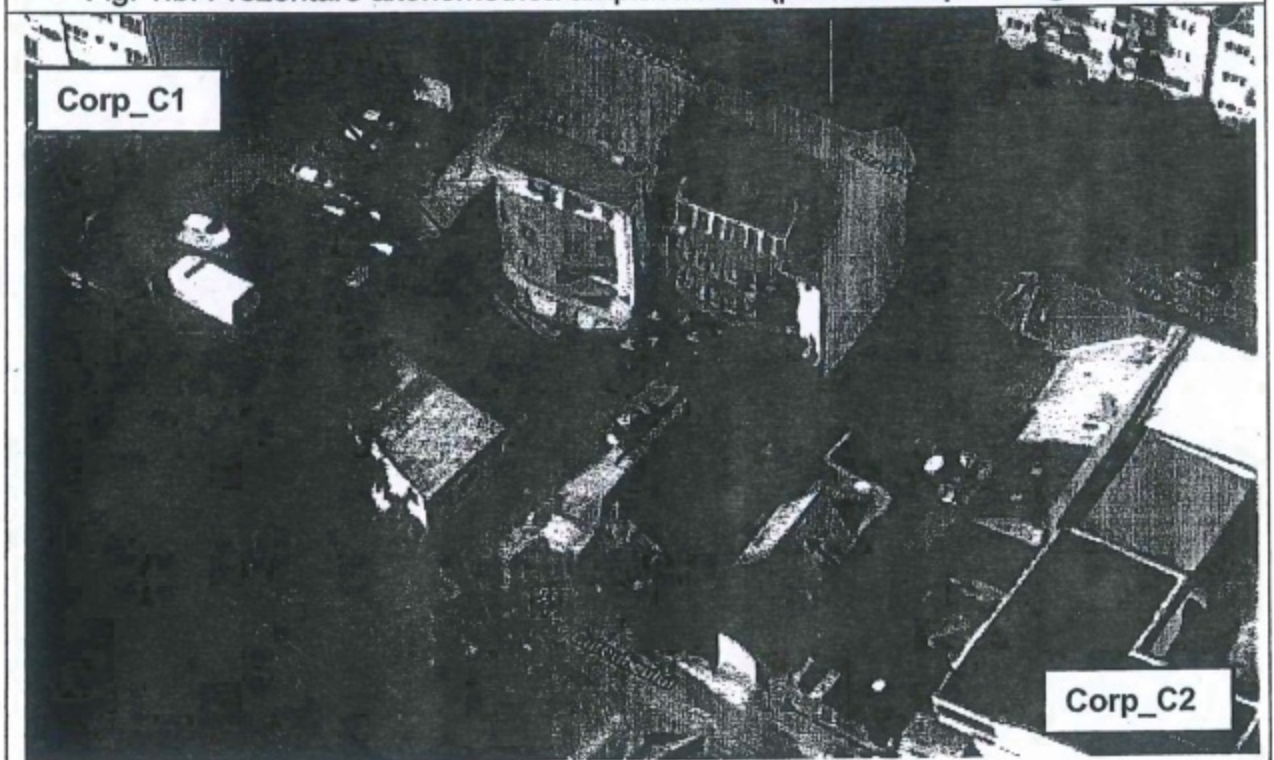


Fig. 1.c. Detaliu axonometric amplasament

1. DATE GENERALE (situația actuală)

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

39



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

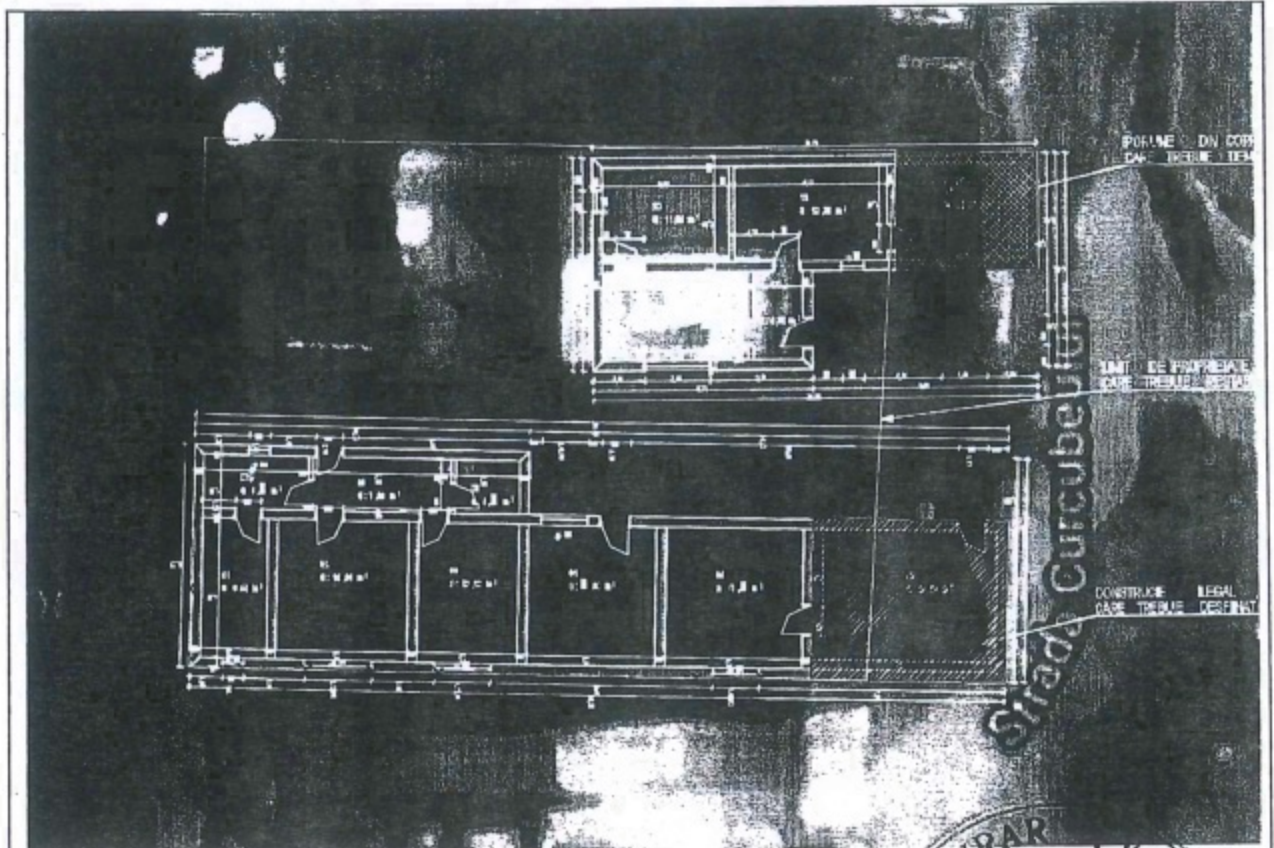


Fig. 2. Suprapunere relevu cu imagine preluată de pe Google earth.

2. CARACTERISTICI AMPLASAMENT ȘI CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI ANALIZATĂ

2.1. CARACTERISTICILE CLIMATICE ȘI SEISMICE ALE AMPLASAMENTULUI

Amplasamentul construcției face parte din mun. Cluj-Napoca, fiind încaadrat 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
Accelerația 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	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:

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



50

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.

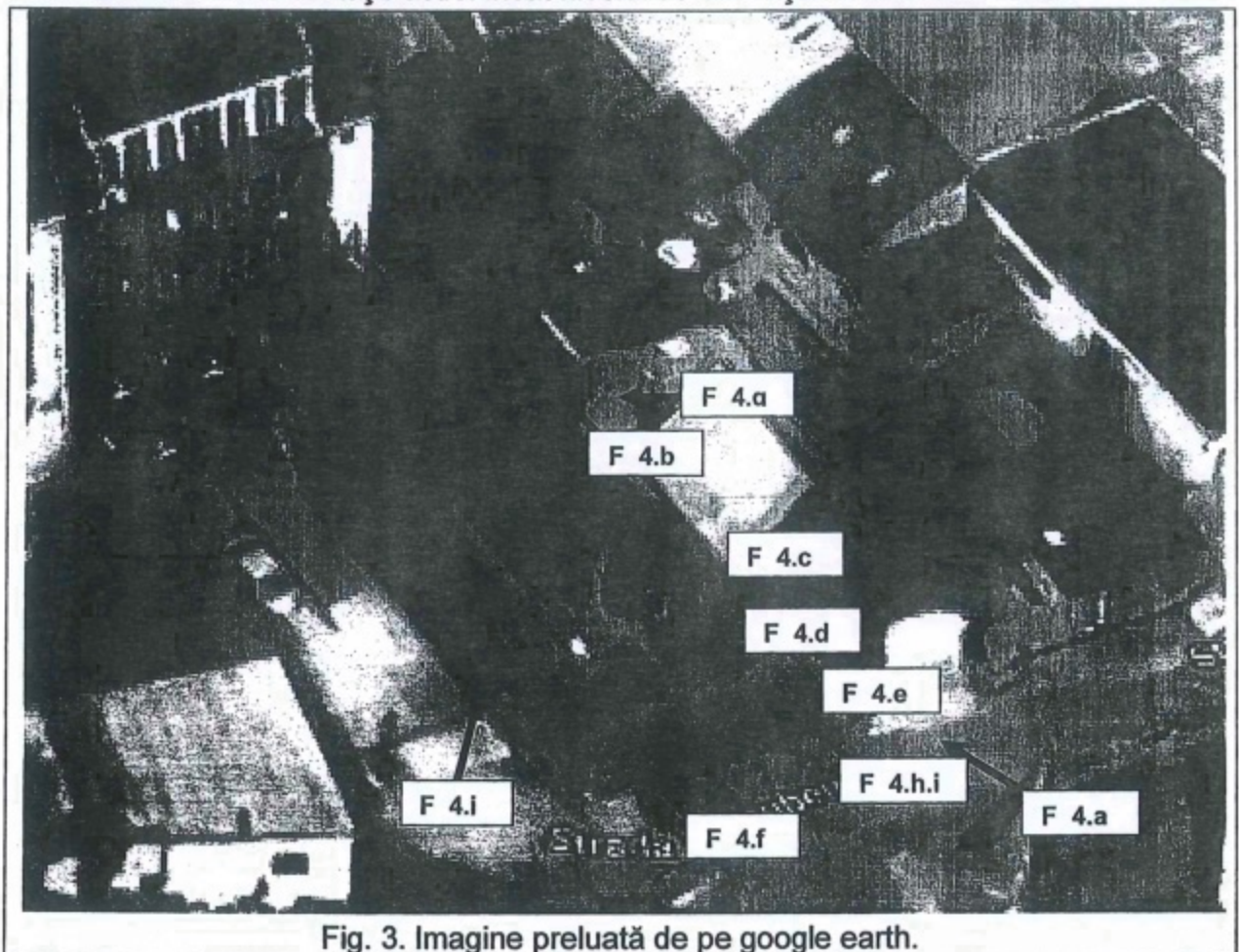
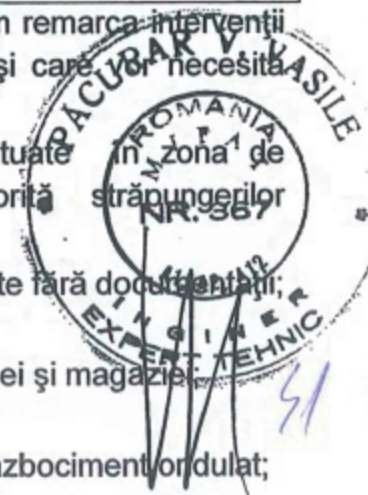


Fig. 3. Imagine preluată de pe google earth.

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 ondulate), datorită străpungerilor neprofesioniste ale coșurilor de fum;
- Robustețe redusă a structurii în special în zonele executate fără documentații;
- Igrasie la baza pereților de zidărie;
- Secțiune redusă pentru grinzile de lemn din zona copertinei și magaziei;
- Deficiențe la colectarea și descărcarea apelor pluviale;
- Utilizarea locală la învelitoare (peste C2) a unor plăci de azbociment ondulat;
- Fisuri la pardoseli etc.



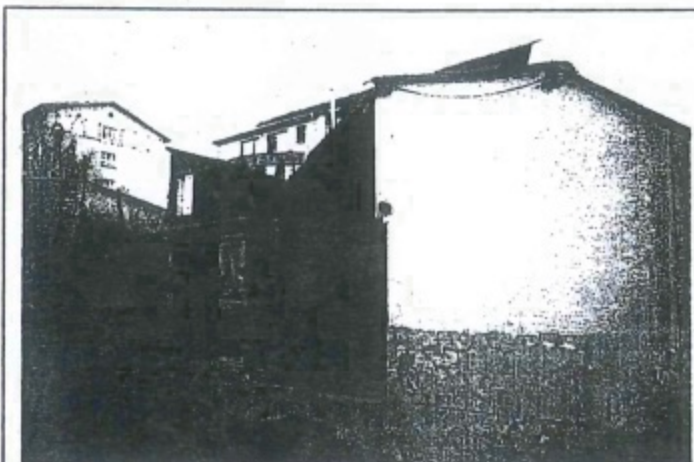


Fig. 4.a.

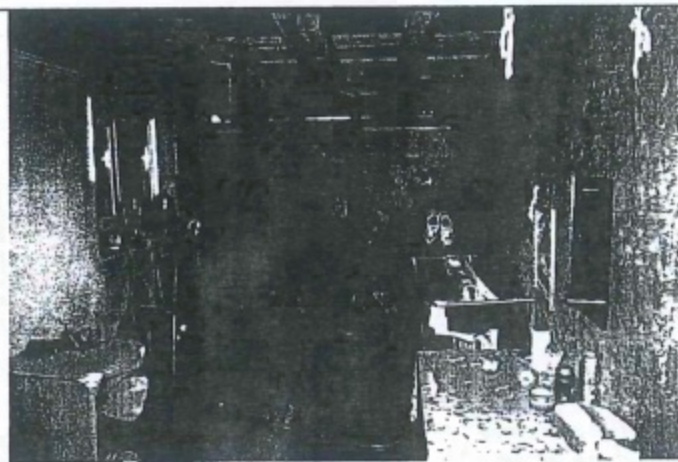


Fig. 4.b.

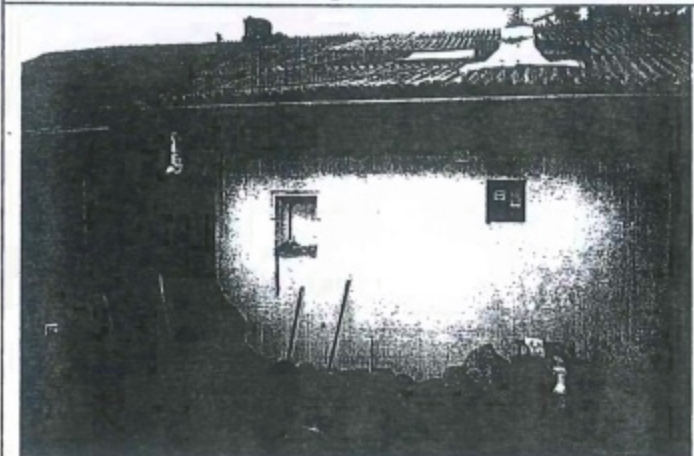


Fig. 4.c.

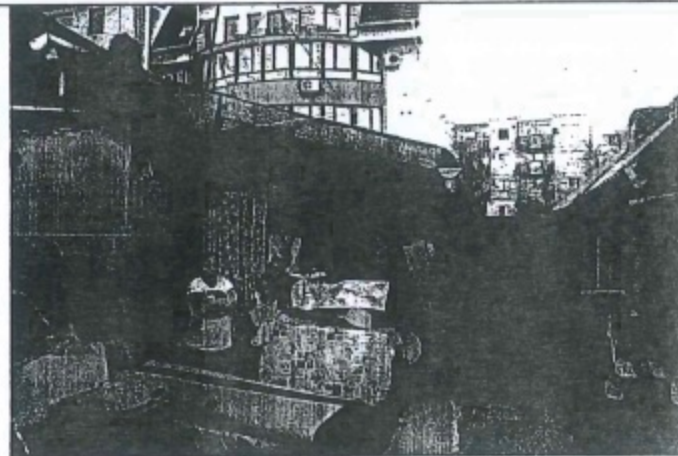


Fig. 4.d.

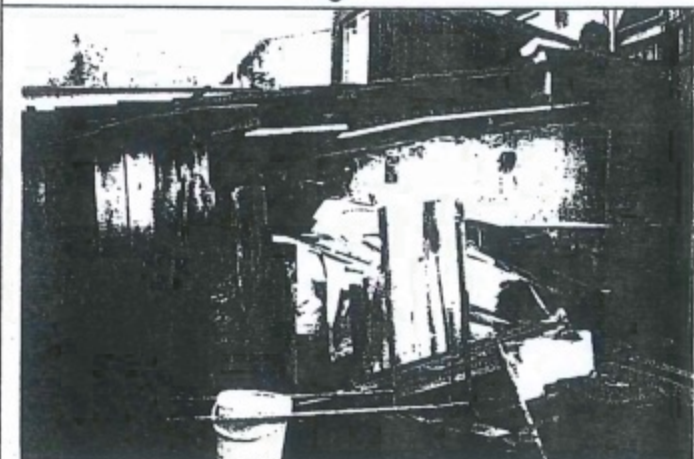


Fig. 4.e.

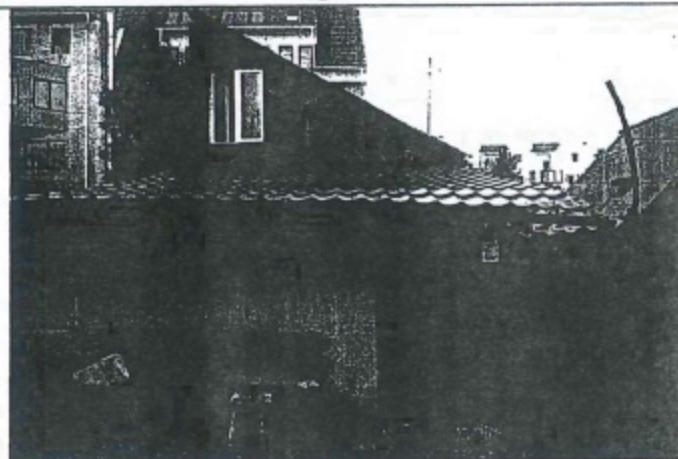


Fig. 4.f.



42

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

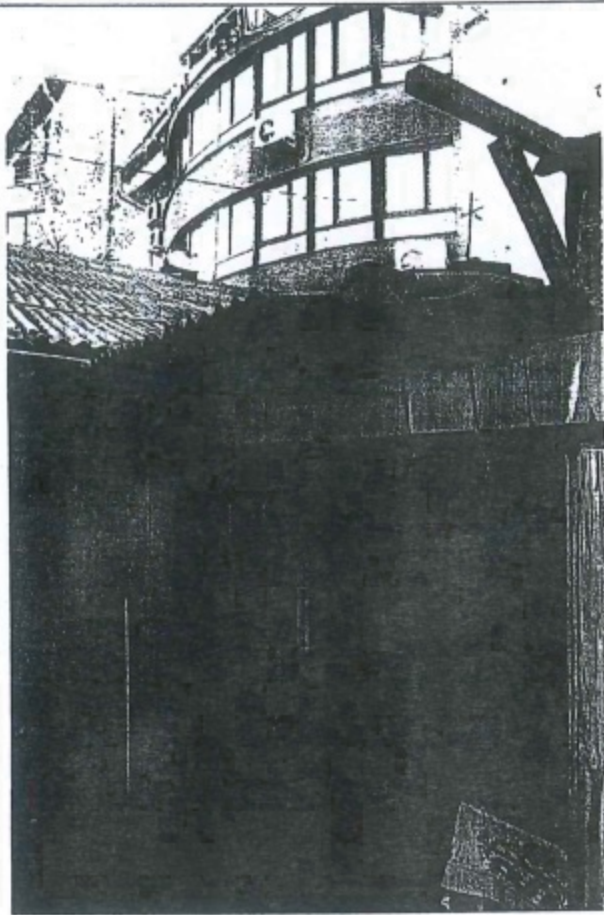


Fig. 4.g.

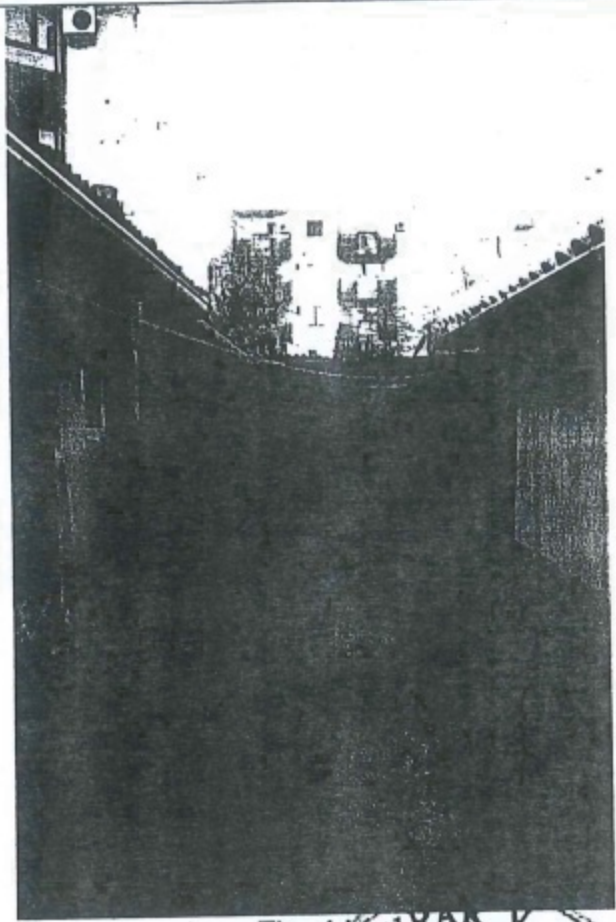


Fig. 4.h.

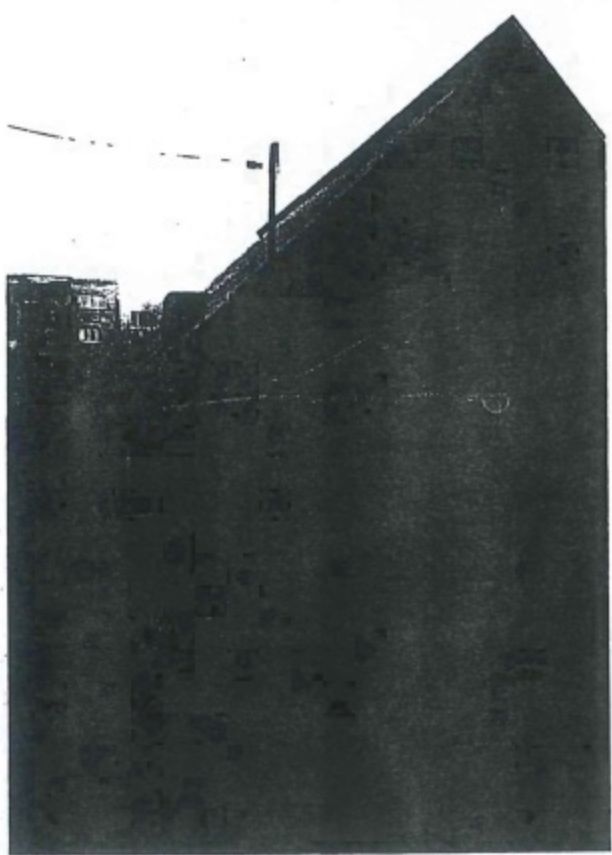


Fig. 4.i.

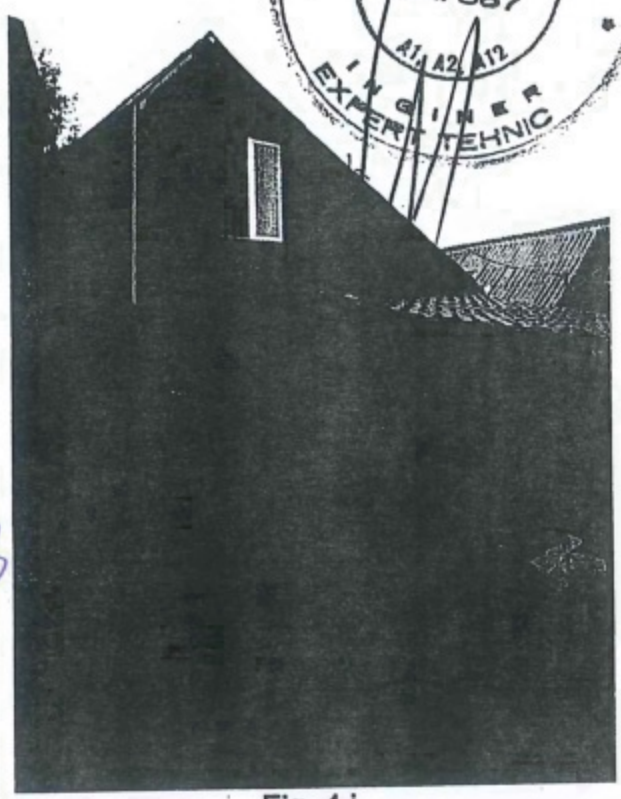


Fig. 4.j.

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.

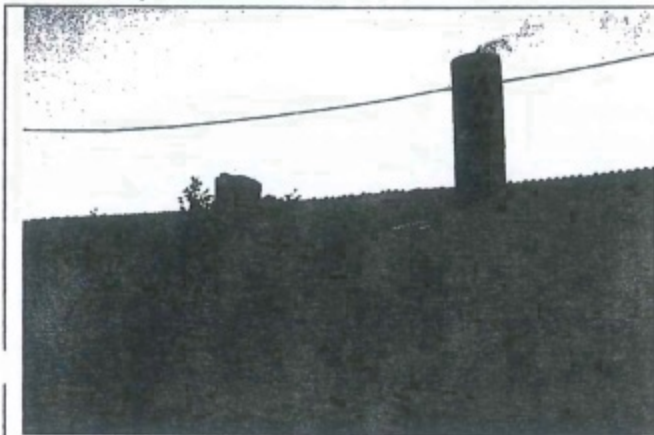


Fig. 5.a.

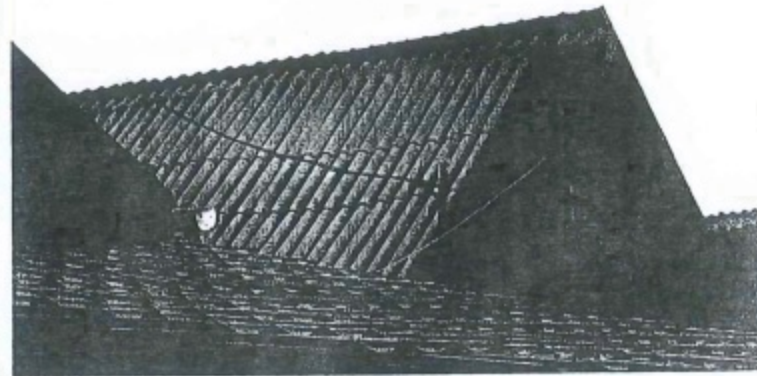


Fig. 5.b

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)							
Criteriu	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						Av=25p
Avarii la elem. Orizontale (Ah)	Avarii nesemnificative cu suprafața afectată între 33% și 66% din suprafața totală						Ah=10 p
Categoría avarilor	Elemente verticale (Av)			Elemente orizontale (Ah)			R2=Av+Ah → R2=35 puncte
	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	
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.



Nr. exp:	92 / 6 / 2018
Obiectiv:	Str. Curcubeului 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 rețeaua 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.



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 rezenarea căpriorilor la extremități pe cosoroabe fixate în centuri de beton armat cu buleane de ancoraj. Lucrările de desfacere ale șarpantei se vor executa cu subvegheare 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 recomandă 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).

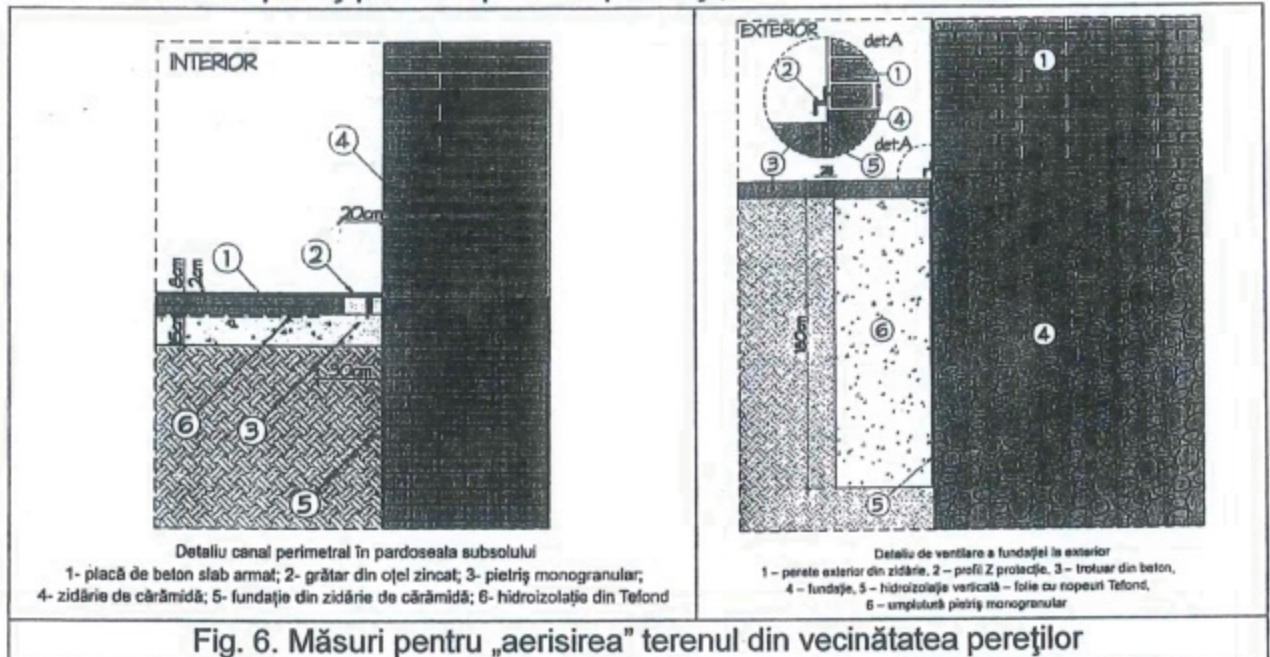
Învelitoarea se poate alege din țigle ceramice (cca. 50 kg/mp) sau tablă (plană sau profilată cu aspect de țiglă – cca. 10 kg/mp) dar luând în considerare diferența mare de greutate recomandăm utilizarea învelitorii din tablă profilată cu aspect de țiglă, care are o greutate proprie redusă, permite așezare 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. 47

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:

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 decerne asupra oportunității unui sistem de drenuri perimetrale 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 cărămizii 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 # $\emptyset 6(4)/100/100$. Soluția se va extinde pe ambele părți ale peretelui iar plasele se vor conecta între ele cu agrafe din oțel rotund #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 intervenției 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

Prezentă expertiză tehnică se va anexa documentelor construcției și va folosi beneficiarilor construcției care au responsabilitatea de a asigura urmărirea curentă în exploatarea 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:	Sfr. 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 însoțit 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 în rândul ca terenul „deranjat” să fie readus la starea inițială după finalizarea lucrărilor.

Întocmit,

Prof.dr.ing. Vasile Păcurar



DEBITE - PLATI - RAMASITE - MAJORARI

LA DATA: 28.10.2019
TITULAR: KALLO MARIA

CLUJ-NAPOCA/
CLUJ-NAPOCA Jud CLUJ

COD:
ROL:
RegCom: 6068

DEBITE

PLATI

Cod debit 10.01 Inchirieri locuinte
Contract (137058/09.09.2008)

Data	Suma	Tip	Doc. plata	Data plata	Suma plata	Distributie	
30.01.2019	43,55	CRT	CH 3247700	18.01.2019	34,82	34,82	CRT
28.02.2019	43,55	CRT	CH 3247701	18.01.2019	34,82	34,82	CRT
30.03.2019	43,55	CRT	CH 3040911	01.03.2019	104,63	104,55	CRT
30.04.2019	43,55	CRT				0,08	mCU
30.05.2019	43,55	CRT	CH 3499479	09.05.2019	43,56	43,56	CRT
30.06.2019	43,55	CRT	CH 3499480	09.05.2019	43,55	43,55	CRT
30.07.2019	43,55	CRT	CH 3717583	28.06.2019	43,55	43,55	CRT
30.08.2019	43,55	CRT	CH 3046788	31.07.2019	87,10	87,10	CRT
30.09.2019	43,55	CRT	CH 3579313	23.09.2019	87,10	43,55	CRT
30.10.2019	43,55	CRT					
28.10.2019	0,08	mCU					
Total	435,58		SOLD -43,55		479,13		

Total debite

435,58

SOLD -43,55

479,13

Viorica Aris
28.10.2019



51