

1-62 p.

#/1.11.2021

HOTĂRÂRE

privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 5227/2020 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 8343/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 684/A/2021 a Tribunalului Cluj

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

Examinand proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 5227/2020 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 8343/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 684/A/2021 a Tribunalului Cluj – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 598277/1/21.10.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 598332/451/21.10.2021 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune punerea în executare a Sentinței Civile nr. 5227/2020 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 8343/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 684/A/2021 a Tribunalului Cluj;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 129 alin. 6 lit. b, ale art. 363 alin. 1 și ale art. 364 alin. 3 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 112/1995, actualizată, ale H.G. nr. 20/1996, republicată, ale Sentinței Civile nr. 5227/2020 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 8343/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 684/A/2021 a Tribunalului Cluj și ale Procesului-verbal nr. 580768/451/13.10.2021 din data de 13.10.2021 al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, numită în baza Hotărârii nr. 777 din data de 27.10.2020 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă vânzarea către domnul Szell Elemer, având C.N.P. a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 7 înscrisă în C.F. individuală nr. 307932-C1-U6 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 138109), cu nr. topo 521/2/VII, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 5227/2020 pronunțată de către Judecătoria

Cluj-Napoca în Dosar nr. 8343/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 684/A/2021 a Tribunalului Cluj.

Art. 2. (1) Se însușește Procesul-verbal de evaluare a apartamentului, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Prețul de vânzare a locuinței, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 7 înscrisă în C.F. individuală nr. 307932-C1-U6 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 138109), cu nr. topo 521/2/VII este de 30.919 lei, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 3. (1) La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta declarația notarială din care să rezulte că atât titularul cât și membrii familiei sale nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

(2) În cazul nedepunerii acestui document, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

Art. 4. 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

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICĂ MIXTĂ DE SPECIALITATE
PENTRU EVALUAREA ȘI VÂNZAREA LOCUINȚELOR
DIN FONDUL LOCATIV DE STAT
NR. 580768/451/13.10.2021

Proces-verbal

Încheiat azi 13.10.2021, ora 13,30 cu ocazia întrunirii Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, desfășurată on-line

Sunt prezenți: Dan Ștefan Tarcea, Radu Florin Rațiu, Bogdan-Florin Covaliu, Rácz Levente-Zsolt, Iulia Ionela Ardeuș, Nicoleta Gherman, Raluca Bogdana Ferezan, Adriana David, Cristina Popovici, Steliana Turdean

Domnul Dan Ștefan Tarcea deschide lucrările ședinței și dă cuvântul doamnei Raluca Ferezan pentru prezentarea ordinii de zi.

Se ia în discuție punctul 1 al Ordinii de zi, respectiv punerea în executare a Sentinței Civile nr. 5227/2020 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 8343/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 684/A/2021 a Tribunalului Cluj.

Comisia, a luat act de hotărârile judecătorești precum și de situația prezentată și a decis, cu unanimitatea celor prezenți, punerea în executare a Sentinței Civile nr. 5227/2020 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 8343/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 684/A/2021 a Tribunalului Cluj, în sensul vânzării în favoarea reclamantului Szell Elemer a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7 înscrisă în C.F. individuală nr. 307932-CI-U6 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 138109), cu nr. topo 521/2/VII, la prețul de 30.919 lei, valabil la nivelul indicilor trim. III al anului 2021 și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Se ia în discuție punctul 2 al Ordinii de zi, respectiv cererea de cumpărare a doamnei Gavriș Alexandra-Lăcrimioara privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Tășnad nr. 21, ap. 13, în temeiul Decretului-Lege nr. 61/1990, actualizat, a Legii nr. 85/1992, republicată și actualizată, și a Legii nr. 244/2011, sens în care valoarea de vânzare a imobilului se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat.

Astfel, doamna Gavriș Alexandra-Lăcrimioara a prezentat autorității locale un raport de evaluare întocmit la data de 22.04.2021 de către evaluatorul Napoca Business S.R.L. prin Gliga Alexandru, potrivit căruia, valoarea imobilului fiind de 86.000 Euro.

Se învederează faptul că autoritatea locală a solicitat efectuarea unei evaluări de către

evaluatorul contractat, sens în care potrivit Raportului de evaluare întocmit la data de 15.07.2021 de către S.C. Click Eval S.R.L., prețul de piață este de 97.211 Euro.

Astfel, se impune analizarea și solicitarea unui punct de vedere a doamnei Gavriș Alexandra-Lăcrimioara, respectiv dacă aceasta acceptă acest preț.

Astfel, Comisia decide cu unanimitatea celor prezenți, comunicarea către solicitantă a prețului de 97.211 Euro stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de către S.C. Click Eval S.R.L. cu transmiterea de către aceasta a punctului de vedere privind acceptarea/neacceptarea prețului de vânzare.

Totodată, Comisia, cu unanimitatea celor prezenți, a decis vânzarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Tășnad nr. 21, ap. 13, la prețul stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de către S.C. Click Eval S.R.L, respectiv la prețul de 97.211 Euro, sub condiția obținerii acordului doamnei Gavriș Alexandra-Lăcrimioara cu privire la preț.

Se pune problema neacceptării prețului de vânzare comunicat de către doamna Gavriș Alexandra-Lăcrimioara. Se învederează faptul că în acest caz, nu există obligativitatea vânzării.

Dan Ștefan Tarcea

Dan-Stefan
Tarcea

Digitally signed by Dan-
Stefan Tarcea
Date: 2021.10.13 15:58:51
+03'00'

Radu Florin Rațiu

Radu-Florin
Ratiu

Digitally signed by Radu-Florin Rațiu
Date: 2021.10.14 10:02:25 +03'00'

Bogdan-Florin Covaliu

Bogdan-
Florin
Covaliu

Digitally signed by
Bogdan-Florin
Covaliu
Date: 2021.10.14
09:25:51 +03'00'

Răcz Levente-Zsolt

RACZ LEVENTE-
ZSOLT

Digitally signed by RACZ LEVENTE-ZSOLT
DN: c=RO, o=Cluj Napoca, ou=RACZ,
givenName=LEVENTE-ZSOLT,
serialNumber=200598245PLZ1,
name=RACZ LEVENTE-ZSOLT, cn=RACZ
LEVENTE-ZSOLT
Date: 2021.10.14 13:39:31 +03'00'

Iulia Ionela Ardeuș

Ionela-Iulia
Ardeus

Semnăt digital de Ionela-Iulia
Ardeus
Date: 2021.10.13 14:45:51
+03'00'

Nicoleta Gherman

Nicoleta Sorina
Gherman

Digitally signed by
Nicoleta Sorina
Gherman
Date: 2021.10.14 11:04:08
+03'00'

Raluca Bogdana Ferezan

Raluca-
Bogdana
Ferezan

Digitally signed by
Raluca-Bogdana Ferezan
Date: 2021.10.13
14:49:25 +03'00'

Adriana David

DAVID ADRIANA-
MARIA

Signet digital de DAVID ADRIANA MARIA
DN: c=RO, o=Cluj-Napoca, ou=DAVID,
givenName=ADRIANA MARIA,
serialNumber=102284040312,
name=DAVID ADRIANA MARIA, cn=DAVID
ADRIANA MARIA
Date: 2021.10.13 15:14:51 +03'00'

Cristina Popovici

POPOVICI
CRISTINA
-ELENA

Digitally signed
by POPOVICI
CRISTINA-ELENA
Date: 2021.10.13
14:58:37 +03'00'

Steliana Turdean

TURDEAN
STELIANA

Semnăt digital de
TURDEAN STELIANA
Date: 2021.10.13
14:54:57 +03'00'

4

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL

Nr. 598277/1/21.10.2021

REFERAT DE APROBARE

privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 5227/2020 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 8343/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 684/A/2021 a Tribunalului Cluj

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 2a, având în componență: 1 cameră, cu o suprafață de 14,06 mp, 1 bucătărie, cu o suprafață de 11,78 mp. și o pivniță, cu o suprafață de 3,80 mp, rezultând o suprafață totală de 29,64 mp. a fost închiriat de către G.I.G.C.L. Cluj în baza contractului de închiriere nr. 13946/14.12.1973, având ca titular de contract pe numita Tishler Ieana, iar cu drepturi locative pe soțul acesteia Tischler Iosif.

La data de 27.05.1999, pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 2a (ap. 7 în documentația de întabulare), autoritatea locală a încheiat contractul de închiriere nr. 24536, având ca titular de contract pe numita Tischler Ieana, iar cu drepturi locative a fost inclus numitul Szell Elemer (nepot), având perioada de locațiune până la data de 08.04.2004, perioadă ce a fost prelungită prin act adițional până la data de 08.04.2009.

Prin cererea înregistrată cu nr. 202107/45/13.11.2008, numitul Szell Elemer a solicitat, ca urmare a decesului titularului de contract, transcrierea contractului pe numele acestuia și includerea fiicei Szell Ildiko Edina cu drepturi locative.

Astfel, la data de 13.11.2008, autoritatea locală a încheiat pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, contractul de închiriere nr. 202107, având ca titular de contract pe numitul Szell Elemer, iar cu drepturi locative pe fiica acestuia Szell Ildiko Edina, cu perioada de valabilitate până la data de 08.04.2009, perioadă prelungită prin acte adiționale până la data de 27.06.2019, dată de la care operează tacita relocațiune.

Prin actul adițional nr. 3 la contractul de închiriere nr. 202107/13.11.2008, încheiat la data de 24.03.2015, s-a precizat faptul că nr. apartamentului este 2a, iar conform documentației de preluare acesta se identifică cu apartamentul nr. 7.

Conform fișei suprafeței locative închiriate, anexă la actul adițional nr. 3 din data de 24.03.2015 ce face parte integrantă din contractul de închiriere nr. 202107/13.11.2008, locuința are în componență următoarele: 1 cameră, cu o suprafață de 14,06 mp, 1 bucătărie, cu o suprafață de 11,78 mp. și o pivniță, cu o suprafață de 3,38 mp, rezultând o suprafață totală de 29,22 mp.

Prin cererile înregistrate cu nr. 341967/45/03.07.2019 și nr. 524316/45/14.10.2019 numitul Szell Elemer a solicitat cumpărarea locuinței mai sus menționată la care s-a comunicat faptul că dreptul locativ în acest imobil îl deține doar începând cu anul 1999, sens în care nu îndeplinește condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995, actualizată, astfel cererea nu poate fi soluționată favorabil.

Având în vedere cele comunicate, reclamantul Szell Elemer prin cererea de chemare în judecată ce a făcut obiectul dosarului nr. 8343/211/2020, aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca, a solicitat obligarea părților Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca la vânzarea

imobilului apartament nr. 2a, situat în Cluj-Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 7, în suprafață utilă de 25,27 mp., compus din 1 cameră în suprafață de 14,06 mp. și dependințe în suprafață de 11,78 mp. și teren aferent în suprafață de 3 mp.

Prin Sentința Civilă nr. 5227/2020 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 8343/211/2020, instanța de judecată admite cererea formulată de reclamantul Szell Elemer și obligă pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca la vânzarea către reclamant a imobilului apartament nr. 2a, situat în Cluj-Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 7, în suprafață utilă de 25,27 mp., compus din 1 cameră în suprafață de 14,06 mp. și dependințe în suprafață de 11,78 mp. și teren aferent în suprafață de 3 mp. înscris în C.F. nr. 307932-C1-U6 Cluj-Napoca, nr. topo 521/2/VII, imobil folosit de reclamant în baza contractului de închiriere nr. 202107/13.11.2008.

Împotriva acestei sentințe a fost declarat apel de către Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca prin care au solicitat schimbarea hotărârii atacate în sensul respingerii acțiunii formulate de către reclamant.

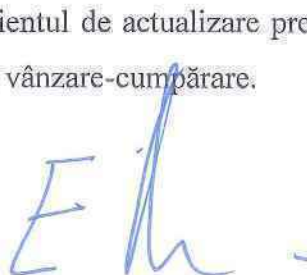
Prin Decizia civilă nr. 684/A/2021 a Tribunalului Cluj se respinge ca nefondat apelul declarat de Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca împotriva Sentinței civile nr. 5227/2020, pronunțată în Dosarul nr. 8343/211/2020 al Judecătoriei Cluj-Napoca, pe care o menține în totul, aceasta fiind definitivă.

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, numită în baza Hotărârii nr. 777 din data de 27.10.2020 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, întrunită în ședința din data de 13.10.2021, a luat act de Sentința Civilă nr. 5227/2020 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 8343/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 684/A/2021 a Tribunalului Cluj, și a decis punerea în executare a acesteia, în sensul vânzării locuinței către domnul Szell Elemer.

Prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, înscrisă în C.F. individuală nr. 307932-C1-U6 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 138109), cu nr. topo 521/2/VII este de 30.919 lei, valabil la nivelul indicilor trimestrului III 2021 și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 5227/2020 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 8343/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 684/A/2021 a Tribunalului Cluj, în sensul aprobării vânzării locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7 înscrisă în C.F. individuală nr. 307932-C1-U6 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 138109), cu nr. topo 521/2/VII, la prețul de 30.919 lei, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 5227/2020 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 8343/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 684/A/2021 a Tribunalului Cluj

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 598277/1/21.10.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 5227/2020 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 8343/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 684/A/2021 a Tribunalului Cluj;

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII ȘI DIRECȚIA JURIDICĂ prezintă următoarele:

Din perspectivă tehnică arătăm faptul că, imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 2a, având în componență: 1 cameră, cu o suprafață de 14,06 mp, 1 bucătărie, cu o suprafață de 11,78 mp. și o pivniță, cu o suprafață de 3,80 mp, rezultând o suprafață totală de 29,64 mp. a fost închiriat de către G.I.G.C.L Cluj în baza contractului de închiriere nr. 13946/14.12.1973, având ca titular de contract pe numita Tishler Ieana, iar cu drepturi locative pe soțul acesteia Tischler Iosif.

La data de 27.05.1999, pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 2a (ap. 7 în documentația de întabulare), autoritatea locală a încheiat contractul de închiriere nr. 24536, având ca titular de contract pe numita Tischler Ieana, iar cu drepturi locative a fost inclus numitul Szell Elemer (nepot), având perioada de locațiune până la data de 08.04.2004, perioadă ce a fost prelungită prin act adițional până la data de 08.04.2009.

Prin cererea înregistrată cu nr. 202107/45/13.11.2008, numitul Szell Elemer a solicitat, ca urmare a decesului titularului de contract, transcrierea contractului pe numele acestuia și includerea fiicei Szell Ildiko Edina cu drepturi locative.

Astfel, la data de 13.11.2008, autoritatea locală a încheiat pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, contractul de închiriere nr. 202107, având ca titular de contract pe numitul Szell Elemer, iar cu drepturi locative pe fiica acestuia Szell Ildiko Edina, cu perioada de valabilitate până la data de 08.04.2009, perioadă prelungită prin acte adiționale până la data de 27.06.2019, dată de la care operează tacita relocațiune.

Prin actul adițional nr. 3 la contractul de închiriere nr. 202107/13.11.2008, încheiat la data de 24.03.2015, s-a precizat faptul că nr. apartamentului este 2a, iar conform documentației de preluare acesta se identifică cu apartamentul nr. 7.

Conform fișei suprafeței locative închiriate, anexă la actul adițional nr. 3 din data de 24.03.2015 ce face parte integrantă din contractul de închiriere nr. 202107/13.11.2008, locuința are în componență următoarele: 1 cameră, cu o suprafață de 14,06 mp, 1 bucătărie, cu o suprafață de 11,78 mp. și o pivniță, cu o suprafață de 3,38 mp, rezultând o suprafață totală de 29,22 mp.

Prin cererile înregistrate cu nr. 341967/45/03.07.2019 și nr. 524316/45/14.10.2019 numitul Szell Elemer a solicitat cumpărarea locuinței mai sus menționată la care s-a comunicat faptul că dreptul locativ în acest imobil îl deține doar începând cu anul 1999, sens în care nu îndeplinește condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995, actualizată, astfel cererea nu poate fi soluționată favorabil.

Având în vedere cele comunicate, reclamantul Szell Elemer prin cererea de chemare în judecată ce a făcut obiectul Dosarului nr. 8343/211/2020, aflat pe rolul Judecătorei Cluj-Napoca, a solicitat obligarea pârâților Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca la vânzarea imobilului apartament nr. 2a, situat în Cluj-Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 7, în suprafață utilă de 25,27 mp., compus din 1 cameră în suprafață de 14,06 mp. și dependințe în suprafață de 11,78 mp. și teren aferent în suprafață de 3 mp.

Astfel, în vederea formulării poziției procesuale față de cererea de chemare în judecată formulată de către reclamantul Szell Elemer, care formează obiectul Dosarului nr. 8343/211/2020, aflat pe rolul Judecătorei Cluj-Napoca, având ca obiect Legea nr. 112/1995, s-a învederat faptul că reclamantul avea dreptul locativ în acest imobil doar începând cu anul 1999, iar raportat la modul de preluare a imobilului mai sus menționat, acesta a fost preluat la Statul Român în baza legilor de naționalizare de la comunitățile religioase, sens în care nu îndeplinește condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995, actualizată, iar vânzarea nu poate fi realizată.

Totodată s-a precizat faptul că în conformitate cu prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995 „*chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, ...pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului*”, iar prin art. 6 din Hotărârea nr. 20/17.01.1996, privind normele de aplicare a Legii nr.112/1995, se face următoarea precizare „*Dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.*”

De asemenea s-a învederat faptul că imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, a fost revendicat de către Arhiepiscopia Romano-Catolică de Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania, iar prin Sentința Civilă nr. 51/2017 a Curții de Apel Cluj pronunțată în Dosar nr. 1023/33/2016, definitivă prin Decizia nr. 3044/2019 a Î.C.C.J. a fost respinsă acțiunea formulată de reclamantele Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania în contradictoriu cu pârâta Guvernul României – Comisia specială de retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România.

Prin Sentința Civilă nr. 5227/2020 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 8343/211/2020, instanța de judecată admite cererea formulată de reclamantul Szell Elemer și obligă pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca la vânzarea către reclamant a imobilului apartament nr. 2a, situat în Cluj-Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 7, în suprafață utilă de 25,27 mp., compus din 1 cameră în suprafață de 14,06 mp. și dependențe în suprafață de 11,78 mp. și teren aferent în suprafață de 3 mp. înscris în C.F. nr. 307932-C1-U6 Cluj-Napoca, nr. topo 521/2/VII, imobil folosit de reclamant în baza contractului de închiriere nr. 202107/13.11.2008.

Împotriva acestei sentințe a fost declarat apel de către Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca prin care au solicitat schimbarea hotărârii atacate în sensul respingerii acțiunii formulate de către reclamant, autoritatea locală argumentând următoarele:

- la data de 28 ianuarie 1996, data intrării în vigoare a Legii nr.112/1995 reclamantul nu a deținut drepturi locative în imobil, acesta deținând aceste drepturi doar începând cu anul 1999;

- existența unor diferențe cu privire la componența apartamentului de la momentul încheierii contractului de închiriere comparativ cu situația actuală, reclamantul edificând nelegal, în lipsa autorizației de construire, pe teren proprietate a Statului Român, extinderi pe verticală și orizontală a apartamentului în litigiu;

- raportat la modul de preluare a imobilului, acesta a fost preluat la Statul Român în baza legilor de naționalizare de la comunitățile religioase, iar în condițiile în care deținătorul imobilului nu își exprimă disponibilitatea de a-l înstrăina, nu se poate proceda la valorificarea dreptului de preemțiune instituit prin art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001.

Prin Decizia civilă nr. 684/A/2021 a Tribunalului Cluj se respinge ca nefondat apelul declarat de Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca împotriva Sentinței civile nr. 5227/2020, pronunțată în Dosarul nr. 8343/211/2020 al Judecătoriei Cluj-Napoca, pe care o menține în totul, aceasta fiind definitivă.

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, numită în baza Hotărârii nr. 777 din data de 27.10.2020 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, întrunită în ședința din data de 13.10.2021, a luat act de Sentința Civilă nr. 5227/2020 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 8343/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 684/A/2021 a Tribunalului Cluj, și a decis punerea în executare a acesteia, în sensul vânzării locuinței către domnul Szell Elemer.

Prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, înscrisă în C.F. individuală nr. 307932-C1-U6 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 138109), cu nr. topo 521/2/VII este de 30.919 lei, valabil la nivelul indicilor trimestrului III 2021 și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Precizăm faptul că imobilul a fost revendicat în baza 501/2002, iar Înalta Curte de Casație și Justiție la data de 5 iunie 2019, în baza Deciziei Civile nr. 3044/2019 a respins, definitiv, recursul formulat de către reclamanta Arhiepiscopia Romano-Catolica de Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-

9

Catolic din Transilvania declarat împotriva Sentinței Civile nr. 51/2017 a Curtii de Apel Cluj pronunțată în dosar nr. 1023/33/2016, ca fiind tardiv formulat.

Din punct de vedere al revendicărilor în baza Legii nr. 112/1995 și a Legii nr. 66/2004, acest imobilul nu a fost revendicat în baza acestor legi.

Totodată precizăm faptul că întreg imobilul situat în Cluj-Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 7 este solicitat în compensare în Dosarul nr. 5308/117/2017 cu termen de judecată la data de 11.11.2021 la Tribunalul Cluj, în care domnul Szell Elemer are calitatea de intervenient.

La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta declarația notarială din care să rezulte că atât titularul cât și membrii familiei sale nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

În cazul nedepunerii acestui document, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

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:

- **O.U.G nr. 57/2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Art. 129 alin. 6 lit. b, potrivit căroră în exercitarea atribuțiilor, Consiliul local: „hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”;

Art. 363 alin. 1, potrivit căroră „Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel”;

Art. 364 alin. 3, potrivit căroră „Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice”;

- **Legea nr. 112/1995**, actualizată, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;

- **H. G. nr. 20/1996**, republicată, privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;

- **Sentința Civilă nr. 5227/2020** pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 8343/211/2020;

- **Decizia Civilă nr. 684/A/2021** pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosar nr. 8343/211/2020;

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 129 alin. 6 lit. b, art. 363 alin. 1 și art. 364 alin. 3 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 112/1995, actualizată, ale H. G. nr. 20/1996, republicată, ale Sentinței Civile nr. 5227/2020 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 8343/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 684/A/2021 a Tribunalului Cluj, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 5227/2020 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 8343/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 684/A/2021 a Tribunalului Cluj, în sensul vânzării în favoarea reclamantului Szell Elemer a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7 înscrisă în C.F. individuală nr. 307932-C1-U6 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 138109), cu nr. topo 521/2/VII, la prețul de 30.919 lei, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

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

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

Alina Aurelia Rus
22.10.2021

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

Întocmit,
Cătălina Gherasim

Cătălina Gherasim

11

Cod ECLI ECLI:RO:JDCLJ:2020:001.005227

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența Regulamentului U.E.

2016/679

ROMÂNIA

JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA

SECȚIA CIVILĂ

Dosar nr.8343/211/2020

SENTINȚA CIVILĂ NR.5227/2020

Ședința publică din data de 14 octombrie 2020

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE: CÂRLAN NICOLAE- SERGIU

GREFIER: SZAKACS EDITH

Pe rol fiind soluționarea cererii formulată de reclamanta **SZELL ELEMER** în contradictoriu cu pârâții **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA** prin primar, având ca obiect Legea nr.112/1995.

La apelul nominal făcut în cauză se constată lipsa părților.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către greșierul de ședință, după care:

Instanța constată că dezbaterile au fost consemnate în încheierea de ședință de la termenul din data de 29.09.2020 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când având nevoie de timp pentru deliberare, pronunțarea a fost amânată pentru termenul de față.

INSTANȚA

Deliberând, constată:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 25.05.2020, reclamantul Szell Elemer a solicitat în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună obligarea părților la vânzarea în favoarea reclamantului Szell Elemer a imobilului apartament nr. 2a, sitat în Cluj-Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 7, în suprafață utilă de 25,27 m.p., compus din 1 cameră în suprafață de 14.06 m.p. și dependințe în suprafață de 11.78 m.p., și terenul aferent în suprafață de 3 m.p., imobil în care locuiește din anul 1980, fiind înscris în fișa locativă începând cu anul 1999, potrivit contractului de închiriere nr. 24536/27 mai 1999. Cu cheltuieli de judecată.

În anul 2008, ca urmare a decesului titularului de contract, acesta a fost transcris în favoarea reclamantului prin contractul de închiriere nr. 202107/13.11.2008.

În motivare a arătat că locuiește în imobilul obiect a prezentei spete încă din anul 1980, fiind crecut de către matusa sa defuncta Tischler Heana.

Transcrierea contractului de închiriere pe numele reclamantului s-a făcut abia după decesul matusii sale (sora mamei numita Tischler Nana), cu toate ca a locuit cu aceasta încă din anul 1980 (primul buletin de identitate a fost făcut la aceasta adresa str.M.Kogălniceanu nr. 7 ap.2a).

Ulterior, contractul de închiriere a fost completat și modificat prin acte adiționale, prin care a fost prelungită și durata contractului.

Prin ultimul act adițional nr. 114693 /451/24.03.2015 se modifica durata contractuala până la data de 27.06.2019 și se completeaza anumite obligatii pecuniare.

Ulterior împlinirii acestui termen, a operat relocațiunea tacita, așa cum rezultă chiar din corespondența purtată cu pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca, sens în care împreună cu soția (concubina) și fiica sa, dețin în continuare spațiul cu destinație de locuință și au continuat să achite în continuare chirie, conform contractului modificat și completat prin actele adiționale amintite.

În calitate de chiriaș al ap. nr. 2a mai sus identificat, a formulat mai multe cereri de cumpărare, de-a lungul timpului, cereri care nu au fost soluționate favorabil.

Prin răspunsul nr. 524316/451/17.10.2019 al Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca, la cererea de cumpărare înregistrată în anul s-a arătat faptul că nu se poate da curs favorabil soluționării acestei cereri întrucât reclamantul deține contract de închiriere începând cu anul 1999 (fara nici un fel de referire la revendicarea imobilului de catre cultele religioase).

Dosarul de revendicare a fost soluționat în sensul respingerii cererii revendicatorilor.

În drept: Legea nr. 112/1995, Legea nr. 10/2001.

S-a solicitat administrarea probei cu înscrisuri și proba testimonială cu martorii Maties Eugenia Liana și Szanto Magdalena.

La data de 26.06.2020, pârâtii au formulat întâmpinare prin car au solicitat respingerea cererii ca neîntemeiată.

S-a invocat excepția netimbrării și excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca.

Pe fondul cauzei, au arătat, în esență, că Legea nr. 112/1995 prevede o normă permisivă și nu una imperativă de obligare la vânzare, lăsând la latitudinea unităților administrative opțiunea de a vinde sau de păstra imobilele în fondul locativ de stat.

Pe de altă parte, la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, reclamantul nu avea calitatea de chiriaș, dreptul locativ existând doar din anul 1999, motiv pentru care nu poate beneficia de drepturile conferite prin acest act normativ.

Au solicitat administrarea probei cu înscrisuri.

La data de 06.07.2020, reclamantul a formulat răspuns la întâmpinare.

În privința timbrăjului a solicitat să se pună în vedere părților să depună la dosar prețul de vânzare al imobilului calculat la data depunerii cererii de cumpărare, în vederea corectei stabilire a taxei. Provizoriu, valoarea a fost stabilită la suma de 29000 lei, achitându-se o taxă de 1475 lei.

A arătat că ocupă imobilul din anul 1980, contractul fiind transcris pe numele reclamantului, doar ca urmare a decesului mătușii sale, primul contract încheiat datând din 14.12.1973.

Analizând probele administrate, instanța reține următoarele:

În fapt, prin cererea înregistrată sub nr. 524316/45 din data de 14.10.2019 la Municipiul Cluj-Napoca, reclamantul Szell Elemer a solicitat, în calitate de chiriaș, în baza contractului de închiriere înregistrat la nr. 13946 din 14.12.1973 (f. 73), încheiat între părțile Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca și numita Tischler Ileana (mătușa reclamantului), aprobarea vânzării imobilului situat în Cluj-Napoca, în Cluj-Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 7, ap. nr. 2a, în suprafață utilă de 25,27 m.p., compus din 1 cameră în suprafață de 14,06 m.p. și dependințe în suprafață de 11,78 m.p., și terenul aferent în suprafață de 3 m.p., imobil în care locuiește din anul 1980, fiind înscris în fișa locativă începând cu anul 1999, potrivit contractului de închiriere nr. 24536/27 mai 1999 (f. 81 verso).

Ulterior decesului numitei Tischler Ileana, contractul de închiriere a fost transcris pe numele reclamantului în data de 13.11.2008, conform contractului înregistrat sub nr. 202107 (f. 84), prelungit prin actul adițional nr. 1 (f. 39) din 05.06.2009 și actul adițional nr. 2 din 24.03.2015 (f. 41).

Instanța reține că reclamantul ocupă locuința situată în Cluj Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 7, ap. nr. 2a, încă din anul 1980, aspect care rezultă și din declarațiile notariale de la f. 13 și 14, date de numiții Mătieș Eugenia Liana și Szanto Magdalena.

Potrivit art. 9 alin. 1 din legea 112/1995 „chiriasii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura fostilor proprietari sau mostenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a pretului”.

Conform art. 42 alin. 1 și 3 din Legea nr.10/2001 „Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea

deținătorilor actuali. Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune”.

Prin Decizia nr.81/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept s-a admis sesizarea formulată de Tribunalul Cluj - Secția civilă în prezentul dosar privind pronunțarea unei hotărâri prealabile și, în consecință, s-a stabilit că:

„În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preemțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare.”

Având în vedere starea de fapt descrisă mai sus, precum și decizia menționată, obligatorie pentru instanța care a solicitat dezlegarea de la data pronunțării, conform art. 521 alin.3 C.pr.civ., se constată că reclamantul, în calitate de chiriaș, continuator al titularului (locatar) al contractului de închiriere inițial nr. 13946 din 14.12.1973 este îndreptățit să solicite vânzarea imobilului în litigiu în temeiul dispozițiilor art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995. Reclamantului, în calitate de continuator al titularului dreptului de închiriere, îi sunt transmise toate drepturile care derivă din calitatea de chiriaș, inclusiv acela de a beneficia de dispozițiile Legii nr. 112/1995.

Totodată, instanța constată că sunt îndeplinite și condițiile prevăzute de art. 6 din HG 20/1996 pentru aprobarea normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, întrucât reclamantul acționează în calitate de continuator al titularului care deținea calitatea de chiriaș, în baza unui contract de închiriere valabil încheiat, la data intrării în vigoare a Legii nr.112/1995.

În continuare, instanța consideră nefondate apărările părților privind faptul că acest imobil nu poate fi înstrăinat întrucât nu reprezintă o locuință care să îi aparținut unor persoane fizice, având în vedere faptul că, potrivit dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, chiriașii pot opta pentru cumpărarea apartamentelor când acestea au destinația de locuință indiferent de persoana vechiului titular al dreptului de proprietate asupra imobilul. Astfel, importantă este doar destinația de locuință a imobilului, destinație care nu poate fi negată în cauză.

Totodată, instanța reține că imobilul care face obiectul prezentei cauze nu a făcut obiectul unei retrocedări, cererea formulată în cauză, în temeiul prevederilor art. 1 din OUG 94/2000, fiind definitiv respinsă.

Cat privește sintagma "pot fi înstrăinate" folosită de legiuitor în dispozițiile art. 42 din Legea nr. 10/2001, instanța reține că legea nu stabilește o obligație în sarcina deținătorului actual, ci o facultate a acestuia. În caz contrar s-ar încălca dreptul de proprietate prevăzut de art. 489 Cod civil, garantat de Constituție și art. 1 din Protocolul 1 din CEDO. Cu toate acestea, instanța reține că refuzul vânzării nu poate fi unul arbitrar, pârâta trebuind să invoce aspecte care să justifice acest refuz.

În aceste condiții, în cauză de față, instanța apreciază că refuzul exprimat este unul lipsit de temei, motiv pentru care cererea de chemare în judecată va fi admisă cu consecința obligării pârâților la vânzarea către reclamantul Szell Elemer a imobilului apartament nr. 2a, situat în Cluj-Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 7, în suprafață utilă de 25,27 m.p., compus din 1 cameră în suprafață de 14,06 m.p. și dependințe în suprafață de 11,78 m.p., și terenul aferent în suprafață de 3 m.p.

În continuare, având în vedere soluția de admitere a prezentei cereri, în temeiul prevederilor art. 453 C.pr.civ., instanța va obliga pârâții, în solidar, la plata către reclamant a sumei de 3575 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, din care suma de 2000 lei reprezintă onorariu avocat și suma de 1575 lei reprezintă taxă de timbru.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTARASTE**

Admite cererea formulată de reclamantul Szell Elemer, CNP _____ cu domiciliul procesual ales în Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 2a în contradicție cu Mun. Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Motoilor nr. 1-3, jud. Cluj și Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Motoilor nr. 1-3.

Obligă pârâții la vânzarea către reclamant a imobilului apartament nr. 2a, situat în Cluj-Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 7, în suprafață utilă de 25,27 m.p., compus din 1 cameră în suprafață de 14,06 m.p. și dependințe în suprafață de 11,78 m.p. și terenul aferent în suprafață de 3 m.p., înscris în Cartea Funciară nr. 307932-C1-U6 Cluj-Napoca, nr. top 521/2/VII, imobil folosit de reclamant în baza contractului de închiriere nr. 202107/13.11.2008.

Obligă părții, în solidar, să plătească reclamantului suma de 3575 lei, cheltuieli de judecată.

Cu apel în termen de 30 de zile de la comunicare. Apelul se depune la Judecătoria Cluj-Napoca.

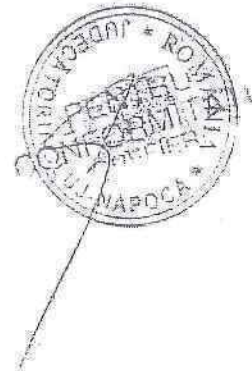
Pronunțată prin mijlocirea greșii instanței, azi, 14.10.2020.

JUDECĂTOR,
CĂRLAN NICOLAE SERGIU

GREFIER,
SZAKACS EDITH

Red. C.N.S./4 ex

08.01.2021



18

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența regulamentului U.E. nr. 679/2016

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2021:007.000684

Dosar nr. 8343/211/2020

R O M Â N I A

TRIBUNALUL CLUJ

SECȚIA CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ Nr. 684/A/2021

Ședința publică de la 20 Mai 2021

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE Corina-Anca Cimbrudean

Judecător Camelia-Veronica Balint

Grefier Claudia-Simona Șofron

Pe rol fiind judecarea apelului declarat de apelant MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, apelant CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, împotriva Sentinței civile nr. 5227/2020 din 14.10.2020, pronunțată în dosar nr. 8343/211/2020 al Judecătoriei Cluj-Napoca, privind și pe intimat SZELL ELEMER, având ca obiect legea 112/1995.

La apelul nominal făcut în ședința publică, la a doua strigare a cauzei se constată lipsa părților.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei după care instanța constată faptul că și la prima strigare a cauzei și la a doua strigare a cauzei se constată lipsa părților.

Instanța constată faptul că s-a solicitat judecarea cauzei în lipsă.

De asemenea instanța constată faptul că apelul este formulat în termen, este motivat, comunicat și nu se solicită cereri în probațiune.

Se constată faptul că la fila 17, s-a depus la dosar întâmpinare de către intimat, fără delegație de reprezentare.

Instanța, în baza actelor de la dosar, reține cauza în pronunțare.

INSTANȚA

Asupra cauzei de față reține următoarele:

Prin 5227/2020, pronunțată în dosar nr. 8343/211/2020, de Judecătoria Cluj-Napoca, a fost admisă cererea formulată de reclamantul Szell Elemer, în contradictoriu cu Mun. Cluj-Napoca și Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca.

Au fost obligați pârâții la vânzarea către reclamant a imobilului apartament nr. 2a, situat în Cluj-Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 7, în suprafață utilă de 25,27 m.p., compus din 1 cameră în suprafață de 14,06 m.p. și dependințe în suprafață de 11,78 m.p. și terenul aferent în suprafață de 3 m.p., înscris în Cartea Funciară nr. 307932-C1-U6 Cluj-Napoca, nr. top 521/2/VII, imobil folosit de reclamant în baza contractului de închiriere nr. 202107/13.11.2008.

Au fost obligați pârâții, în solidar, să plătească reclamantului suma de 3575 lei, cheltuieli de judecată.

În considerentele sentinței, instanța a reținut ca prin cererea înregistrată în data de 14.10.2019 sub nr. 524316/45 la Municipiul Cluj-Napoca, reclamantul Szell Elemer a solicitat, în calitate de chiriaș, în baza contractului de închiriere înregistrat la nr. 13946 din 14.12.1973 (f. 73), încheiat între părțile Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca și numită Tischler Ileana (mătușa reclamantului), aprobarea vânzării imobilului situat în Cluj-Napoca, în Cluj-Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 7, ap. nr. 2a. în suprafață utilă de 25,27 m.p., compus din 1 cameră în suprafață de 14,06 m.p. și dependințe în suprafață de 11,78 m.p., și terenul aferent în suprafață de 3 m.p., imobil în care locuiește din anul 1980, fiind înscris în fișa locativă începând cu anul 1999, potrivit contractului de închiriere nr. 24536/27 mai 1999 (f. 81 verso).

Ulterior decesului numitei Tischler Ileana, contractul de închiriere a fost transcris pe numele reclamantului în data de 13.11.2008, conform contractului înregistrat sub nr. 202107 (f. 84), prelungit prin actul adițional nr. 1 (f. 39) din 05.06.2009 și actul adițional nr. 2 din 24.03.2015 (f. 41).

Instanța reține că reclamantul ocupă locuința situată în Cluj Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 7, ap. nr. 2a. încă din anul 1980, aspect care rezultă și din declarațiile notariale de la f. 13 și 14, date de numiții Matieș Eugenia Liana și Szanto Magdalena.

Potrivit art. 9 alin. 1 din Legea 112/1995 „chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului”.

Conform art. 42 alin. 1 și 3 din Legea nr.10/2001 „Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali. Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preempțiune”.

Prin Decizia nr.81/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept s-a admis sesizarea formulată de Tribunalul Cluj - Secția civilă în prezentul dosar privind pronunțarea unei hotărâri prealabile și, în consecință, s-a stabilit că:

„În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare.”

Având în vedere starea de fapt descrisă mai sus, precum și decizia menționată, obligatorie pentru instanța care a solicitat dezlegarea de la data pronunțării, conform art. 521

alin.3 C.pr. civ., instanța a constatat că reclamantul, în calitate de chiriaș, continuator al titularului (locatar) contractului de închiriere inițial nr. 13946 din 14.12.1973 este îndreptățit să solicite vânzarea imobilului în litigiu în temeiul dispozițiilor art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995. Reclamantului, în calitate de continuator al titularului dreptului de închiriere, îi sunt transmise toate drepturile care derivă din calitatea de chiriaș, inclusiv acela de a beneficia de dispozițiile Legii nr. 112/1995.

Totodată, instanța a constatat că sunt îndeplinite și condițiile prevăzute de art. 6 din HG 20/1996 pentru aprobarea normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, întrucât reclamantul acționează în calitate de continuator al titularului care deținea calitatea de chiriaș, în baza unui contract de închiriere valabil încheiat, la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995.

În continuare, instanța a considerat nefondate apărările pârâților privind faptul că acest imobil nu poate fi înstrăinat întrucât nu reprezintă o locuință care să fi aparținut unor persoane fizice, având în vedere faptul că, potrivit dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, chiriașii pot opta pentru cumpărarea apartamentelor când acestea au destinația de locuință, indiferent de persoana vechiului titular al dreptului de proprietate asupra imobilului. Astfel, importantă este doar destinația de locuință a imobilului, destinație care nu poate fi negată în cauză.

Totodată, instanța a reținut că imobilul care face obiectul prezentei cauze nu a făcut obiectul unei retrocedări, cererea formulată în cauză, în temeiul prevederilor art. 1 din OUG 94/2000, fiind definitiv respinsă.

Cât privește sintagma "pot fi înstrăinate" folosită de legiuitor în dispozițiile art. 42 din Legea nr. 10/2001, instanța reține că legea nu stabilește o obligație în sarcina deținătorului actual, ci o facultate a acestuia, în caz contrar s-ar încălca dreptul de proprietate prevăzut de art. 489 Cod civil, garantat de Constituție și art. 1 din Protocolul 1 din CEDO. Cu toate acestea, instanța reține că refuzul vânzării nu poate fi unul arbitrar, pârâta trebuind să invoce aspecte care să justifice acest refuz.

În aceste condiții, în cauza de față, instanța a apreciat că refuzul exprimat este unul lipsit de temei, instanța a admis cererea de chemare în judecată formulate de reclamant, potrivit dispozitivului prezentei hotărâri.

Având în vedere soluția de admitere a cererii de chemare în judecată, în temeiul prevederilor art. 453 C.pr. civ., instanța a obligat pârâții, în solidar, la plata către reclamant a sumei de 3575 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, din care suma de 2000 lei reprezintă onorariu avocat și suma de 1575 lei reprezintă taxă de timbru.

Împotriva Sentinței civile nr.5227/2020 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr.8343/211/2020 au declarat apel paratii Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, ambii reprezentați prin Primar, prin care au solicitat schimbarea hotărârii atacate, în sensul respingerii acțiunii.

Instanta a admis în mod gresit cererea de chemare în judecata, cu încălcarea dispozițiilor Legii 112/1995, cata vreme reclamantul nu a făcut dovada ca îndeplinește toate condițiile prevazute de lege pentru a cumpara apartamentul în litigiul, respectiv nu a depus o declarație notarială din care să rezulte că nu a dobândit sau înstrăinat o construcție personală după data de 1 ianuarie 1990, și de asemenea la data de 28 ianuarie 1996 data intrării în vigoare de a nu avea drepturi locative în imobil, pe care le-a dobândit numai la data de 28 mai 1999.

În conformitate cu prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995, coroborate cu prevederile art. 6 din HG 20 din 17 ianuarie 1996, privind normele de aplicare a Legii nr. 112/1995, dreptul la cumpararea locuințelor îl aveau numai chiasii ce aveau contract de închiriere valabil încheiat, or

reclamantul nu avea încheiat un contract de închiriere pentru imobilul în litigiul, contractul de închiriere având ca obiect imobilul în litigiul fiind perfectat cu reclamantul la data de 13 noiembrie 2008.

Refuzul solutionarii favorabile a cererilor înregistrate cu nr. 341967/45/03.07.2019 și nr. 5243 16/45/14.10.2019 prin care reclamantul a solicitat cumpărarea locuinței mai sus menționate, a fost justificat tocmai prin faptul ca detine dreptul locativ în acest imobil numai începând cu anul 1999.

De asemenea, la pronunțarea soluției de admitere a acțiunii, instanța nu a avut în vedere împrejurarea ca există diferențe cu privire la componența apartamentului de la momentul încheierii contractului de închiriere comparativ cu situația actuală, reclamantul edificand nelegal, în lipsa autorizației de construire, pe teren proprietate Statului Roman extinderi pe verticala și pe orizontala a apartamentului în litigiul.

În urma constatării aceste situații s-a dispus „oprirea imediată a lucrărilor, respectiv începerea demersurilor în vederea sesizării organelor de urmărire penală, în conformitate cu prevederile art. 24, 24 ind I coroborat cu art. 27 din Legea nr, 50/1991, republicata, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Soluția instanței de fond este criticabilă și raportat la modul de preluare a imobilului în litigiul, care a fost preluat la Statul Roman în baza legilor de naționalizare de la comunitățile religioase.

În speță, imobilul a fost preluat la Statul Român în baza legilor de naționalizare de la comunitățile religioase, respectiv a fost revendicat de către Arhiepiscopia Romano-Catolică

de Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania, iar prin Sentința Civilă nr. 51/2017 a Curții de Apel Cluj pronunțată în dosar nr. 1023/33/2016, definitivă prin Decizia nr. 3044/2019 a Î.C.C.J. a fost respinsă acțiunea formulată de reclamantele Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania în contradictoriu cu pârâta Guvernul României — Comisia specială de retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România (situații similare, a se vedea, D.C.nr. 596/A/2005 și nr. 47/2006 pronunțate de către Curtea de Apel Cluj în dosarele nr. 1890/2005 și nr. 17507/2005 privind imobilul din str. Iuliu Maniu nr. 1-3-5, preluat de la cultele religioase din România).

Or, în condițiile în care apelantii pârâți nu și-au exprimat voința de a înstrăina apartamentul nr. 2A, care face obiectul contractului de închiriere încheiat cu reclamantul, nu se poate proceda la valorificarea dreptului de preempțiune instituit prin art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001 în favoarea acestuia, acest drept născându-se în momentul în care deținătorul apartamentului își exprimă disponibilitatea de a-l înstrăina.

În solutionarea cauzei, statuările exprimate de Înalta Curte de Casație și Justiție prin Decizia 81/06 noiembrie 2017, referitoare la interpretarea și aplicarea art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001 au fost greșit aplicate, căci la o lectură atentă a considerentelor acestei decizii se poate observa că acestea nu fac referire la eligibilitatea locuințelor de a fi sau nu supuse vânzării, ci sunt tranșate aspecte referitoare la dreptul de preempțiune al chiriașului, însă nu se analizează calitatea de chiriaș a titularului de contract sau ce condiții ar trebuie să îndeplinească titularul pentru a avea această calitate;

În cuprinsul punctului 54 al Deciziei nr.81/2017 se afirmă faptul că "proprietarul nu este obligat să vândă", adică acesta își păstrează dreptul de opțiune conferit de art.42 alin.3 din Legea nr. 10/2001, singura lui obligație fiind de a permite preemtorului (chiriașului) să cumpere cu preferință. În ceea ce privește termenul de exercitare a dreptului de preempțiune, în teza a doua a punctului 55 din Decizie, se reține faptul că legiuitorul supune dreptul de preempțiune prevederilor dreptului comun, respectiv Codului civil. Prin urmare, dreptul de preempțiune va putea fi exercitat, conform art. 1732 alin.4 din Codul civil într-un termen de 30 de zile, neaplicându-se termenul de 90 de zile prevăzut de art. 17 din Legea nr. 10/2001;

Mai mult decât atât, Legea nr. 112/1995 cuprinde o normă permisivă și nu una imperativă de obligare la vânzare, legiuitorul lăsând la latitudinea unităților administrative opțiunea de a vinde sau de a păstra imobilele în fondul locativ de stat.

Dreptul de preempțiune vizează numai exercițiul dreptului de a răspunde la oferta proprietarului de a vinde și se rezumă la dreptul de a fi preferat la un preț egal și nu include dreptul de pretinde proprietarului să vândă imobilul.

Legea aplicabilă, în speță, nu stabilește o obligație în sarcina deținătorului actual, ci o facultate a acestuia, întrucât în caz contrar s-ar încălca dreptul de proprietate prevăzut de art. 553 Cod civil. Coroborat cu disp. art. 555, 556 și 557 Cod civil, drept garantat de Constituția României și de art. I din Primul Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

Analizând câmpul de aplicare a Legii nr. 112/1995 și a Legii nr. 10/2001, se poate constata o netă distincție, domeniul de aplicare al Legii nr. 10/2001 vizând imobilele preluate abuziv, fara titlu sau în fapt, iar Legea nr. 112/1995 vizând imobilele care au fost preluate cu titlu.

Critică legalitatea și temeinicia hotărârii judecătorești apelate și din prisma obligării lor la plata cheltuielilor de judecată în sumă de 3.575 lei reprezentând cheltuieli de judecată (2.000 lei onorar avocat și 1.575 lei taxa de timbru).

Față de considerentele mai sus arătate apreciază că se impune în principal respingerea petitului privind obligarea lor la plata cheltuielilor de judecată ocazionate cu promovarea prezentului litigiu în totalitate, respectiv, în subsidiar, în măsura în care instanța va aprecia întemeiată dispunerea obligării lui la plata cheltuielilor de judecată față de cuantumul sumei de 3.575 lei (2.000 lei onorar avocat și 1.575 lei taxa de timbru) solicitată diminuarea acestuia raportat la dispozițiile Deciziei Curții Constituționale nr. 492 din 8 iunie 2006 republicată în Monitorul Oficial nr. 583 din 5 iulie 2006. Astfel, Curtea Constituțională a reținut că prerogativa instanței de a cenzura, cu prilejul stabilirii cheltuielilor de judecată, cuantumul onorariului avocațial convenit, prin prisma proporționalității sale cu amplitudinea și complexitatea activității depuse, este cu atât mai necesară cu cât respectivul onorariu, convertit în cheltuieli de judecată, urmează a fi suportat de partea potrivnică, dacă a căzut în pretenții, ceea ce presupune în mod necesar ca acesta să-i fie opozabil. Or, opozabilitatea sa față de partea potrivnică, care este terț în raport cu convenția de prestare a serviciilor avocațiale, este consecința însușirii sale de instanță prin hotărârea judecătorească prin al cărei efect creanța dobândește caracter cert, lichid și exigibil. În sensul celor arătate este și jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului care, investită fiind cu soluționarea pretențiilor la rambursarea cheltuielilor de judecată, în care sunt cuprinse și onorariile avocațiale, a statuat ca acestea urmează a fi recuperate numai în măsura în care constituie cheltuieli necesare care au fost în mod real făcute în limita unui quantum rezonabil.

Având în vedere că litigiul a fost soluționat la primul termen de judecată 29 septembrie 2020 (instanța amânând doar pronunțarea până la data de 14 octombrie 2020 când a pronunțat hotărârea judecătorească apelată), consideră că este mare suma cheltuielilor de judecată stabilită de către instanță, sens în care face trimitere la jurisprudența Curții Europene a

Drepturilor Omului care, investită cu soluționarea pretențiilor la rambursarea cheltuielilor de judecată, a statuat ca acestea urmează a fi recuperate numai în măsura în care constituie cheltuieli necesare care au fost făcute în limita unui cuantum rezonabil. Nici o dispoziție în vigoare nu înlătură prerogativa instanței de a cenzura cu prilejul stabilirii cheltuielilor de judecată cuantumul onorariului convenit între părțile contractului de asistență juridică, prin prisma proporționalității în raport cu amplitudinea și complexitatea activității depuse.

Raportat la considerente mai sus arătate solicită admiterea apelului, schimbarea hotărârii judecătorești apelate cu consecința respingerii cererii de chemare în judecata ca neintemeiată

Intimatul SZELL, ELEMÉR, prin mandatar Brăila Rada a formulat întâmpinare, prin care a solicitat respingerea apelului ca nefondat și obligarea la plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea poziției sale procesuale reclamantul intimat a reiterat argumentele aduse și în fața primei instanțe.

Analizând sentința atacată prin prisma disp. art. 477-479 Cod pr.civ., tribunalul constată netemeinicia apelului declarat de paratî, având în vedere următoarele considerente:

Motivul de apel referitor la nedepunerea de către reclamant a declarației autentificate din care să rezulte dacă a dobândit sau înstrăinat o construcție personală după data de 1 ianuarie 1990 este nefondat, în condițiile în care refuzul paratilor de a încheia contractul de vânzare-cumpărare nu a fost justificat de lipsa acestui act, și în plus paratîi nu au solicitat reclamantului să depună acest act în dosarul administrativ. De asemenea, astfel cum în mod corect a remarcat reclamantul, paratîi ar fi putut obține această informație facil, prin accesarea rolului sau fiscal.

În apel, răspunzând acestei critici, prin întâmpinare reclamantul intimat a arătat că locuința în litigiu a constituit singura sa locuință, or această declarație cuprinsă în întâmpinare poate fi socotită ca având valoarea declarației autentice la care se referă paratîi apelanți.

Apelanții au susținut că soluția primei instanțe este criticabilă și raportat la modul de preluare a imobilului în litigiu, care a fost preluat la Statul Român în baza legilor de naționalizare de la comunitățile religioase.

Critica este însă nefondată având în vedere că prin Decizia nr. 81/2017, pronunțată în procedura reglementată de art. 513 Cod pr.civ., ICCJ a stabilit că dreptul de a cumpăra imobilele în care locuiesc ca și chiriași revine tuturor chiriașilor, indiferent dacă preluarea s-a realizat cu titlu sau fără titlu. Față de această statuare, este indiferent modul de preluare a imobilului de către stat.

Astfel raportat la considerentele deciziei nr. 81/2017 a ICCJ obiectul contractului de vânzare-cumpărare nu mai este limitat doar la imobilele identificate la art. 1 din Legea 112/1995, ci la toate imobilele preluate abuziv de către stat, preluare abuzivă definită de art. 2 din Legea 10/2001. Or prin preluare abuzivă potrivit acestui act normativ se înțelege o preluare de la orice persoană fizică sau juridică, orice preluare cu titlu valabil, nevalabil sau chiar și o preluare în fapt, fără titlu.

Contrara susținerii apelanților, prima instanță nu a apreciat în considerente ca paratii ar avea obligația de a instraina imobilului, ci dimpotrivă, a apreciat că o astfel de obligație ar constitui o încălcare a dreptului de proprietate garantat de Constituție și de Protocolul I la CEDO, însă a apreciat că refuzul entității detinătoare de a instraina imobilul chiriei nu poate să fie arbitrar, iar în speta motivul pentru care reclamantului I s-a refuzat vânzarea este nefondat.

Apreciem pe deplin întemeiată concluzia primei instanțe.

La momentul formulării cererii de cumpărare reclamantul era titularul contractului de închiriere al apartamentului în litigiu, astfel încât îndeplinea condiția prevăzută de art. 9 din Legea 112/1995.

De asemenea este îndeplinită și condiția prevăzută de art. 6 din HG 20/1996, pentru că la data intrării în vigoare Legii 112/1995, pentru imobilul în litigiu era încheiat încheiat contract valabil de închiriere cu numita Tichler Ileana, persoana de la care contractul de închiriere fost transcris pe reclamant, acesta dobândind toate drepturile titularului de contract, inclusiv acela de a încheia contractul de vânzare-cumpărare.

Prin urmare, refuzul paratilor de a încheia reclamantului contract de vânzare-cumpărare pentru ap. 2a situat în Cluj-Napoca, str. Migail Kogalniceanu nr. 7 pe motiv că acesta nu avea contract de vânzare-cumpărare valabil la data intrării în vigoare a Legii 112/1995 este neîntemeiat, arbitrar și în mod corect a fost cenzurat de prima instanță.

Aspectele ce vizează executarea de extinderi a spațiului locativ sunt nepertinente, deoarece nu s-a solicitat încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste extinderi.

Realizarea de extinderi la construcție în lipsa autorizației de construire își are reglementate sancțiunile specifice în Legea 50/1991, însă nu poate constitui un temei pentru refuzul încheierii contractului de vânzare-cumpărare pentru spațial ce face obiectul contractului de închiriere.

Motivele de apel referitoare la cheltuielile de judecată sunt de asemenea nefondate.

Soluția dată petiției principal fiind temeinică și legală, nu se impune schimbarea soluției date petiției accesoriu prin prisma disp. art. 453 Cod pr. civ.

De asemenea, nici prin raportare la prevederile art. 451 alin 2 Cod pr.civ nu se impune a fi schimbata, caci onorariul avocatial in suma de 2000 lei in niciun caz nu poate fi apreciat ca fiind o cheltuiala neutra sau nerezonabila raportat la complexitatea si la valoarea cauzei, astfel incat sa se impuna reducerea onorariului avocatial.

Prin prisma considerentelor retinute mai sus, apelul a fost gasit in intregime nefondat, si in consecinta, vazand disp. art. 480 Cod pr.civ, va fi respins, patrandu-se in intregime sentinta atacata.

In temeiul disp. art. 453 Cod pr.civ, vor fi obligati apelantii sa plateasca intimatului Szell Elemér 3000 lei cheltuieli de judecata reprezentand onorariul avocatial.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:**

Respinge ca nefondat apelul declarat de pârâtii Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca împotriva sentinței civile nr. 5227/2020 din 14.10.2020, pronunțată în dosar nr. 8343/211/2020 al Judecătoriei Cluj-Napoca, pe care o menține în totul.

Obligă apelanții să plătească intimatului Szell Elemér 3000 lei cheltuieli de judecată.

Decizia este definitivă.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței, azi 20 mai 2021.

Președinte,
Corina-Anca Cimbrudean

Judecător,
Camelia-Veronica Balint

Grefier,
Claudia-Simona Șofron

Red. B.C.V./Dact. E.C. 5 EX. ex.
30.08.2021
Jud fond/ CĂRLAN NICOLAE SERGIU-Jud-Cluj-Napoca

28

România
Județul Cluj
Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca
Nr.1399 din 28.09.2021

PROCES-VERBAL
încheiat azi 13.10.2021

PRIVIND EVALUAREA APARTAMENTULUI ȘI ANEXELOR AFERENTE

situat în Cluj-Napoca, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, nivelul Parter, înscris în C.F. nr. 307932-C1-U6, cu nr. topo. 521/2/VII, conform Sentinței Civile nr. 5227/2020 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 8343/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 684/A/2021 a Tribunalului Cluj, cota indiviză 1,67%, teren atribuit 24,35 mp. conform normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aprobate prin H.G. nr. 20 din 17.0.1.1996.

Titular contract de închiriere: SZELL ELEMÉR

Număr contract închiriere: 202107/13.11.2008

Modul de preluare a imobilului de către Statul Român - Decret nr. 176/1948, Decizia 22.911/1954 întabulat în baza Decret 218/1960 și Decret nr. 712/1966.

	Valoare în prețuri ian.1990 (lei)	Coefficient de actualizare	Valoarea actualizată (lei)	Coefficient de actualizare valabil la data de 27.09.2021	Valoarea actualizată (lei)	Coefficient de actualizare valabil la data de.....	Valoarea actualizată (lei)
LOCUIȚA Su = 25,84 mp.	24.716	12015,58	296.977.075	11995,26	296.474.846		
BOXA-PIVNIȚA Su = 3,38 mp.	1.046	12015,58	12.568.297	11995,26	12.547.042		
IMPREJMUIRE	14	12015,58	168.218	11995,26	167.934		
TOTAL VALOARE	25.776	12015,58	309.713.590 30.971 RON	11995,26	309.189.822 30.919 RON		

1. PREȘEDINTE DAN ȘTEFAN TARCEA - viceprimar Dan-Stefan Tarcea
Digitally signed by Dan-Stefan Tarcea
Date: 2021.10.13 15:59:15 +03'00'
2. MEMBRI:
- Rățiu Radu Florin - consilier local Radu-Florin Rățiu
Digitally signed by Radu-Florin Rățiu
Date: 2021.10.14 16:04:29 +03'00'
- Covaliu Bogdan-Florin - consilier local Bogdan-Florin Covaliu
Digitally signed by Bogdan-Florin Covaliu
Date: 2021.10.14 09:25:15 +03'00'
- Rác Levente-Zsolt - consilier local RACZ LEVENTE-ZSOLT
Digitally signed by RACZ LEVENTE-ZSOLT
DN: cn=RO, o=Cluj-Napoca, ou=BACZ, givenName=LEVENTE-ZSOLT, serialNumber=2003824621, name=RACZ LEVENTE-ZSOLT, cn=RACZ LEVENTE-ZSOLT
Date: 2021.10.14 15:42:42 +03'00'

Director, Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății

Ionela-Iulia Ardeus
Semnat digital de Ionela-Iulia Ardeus
Date: 2021.10.13 14:46:37 +03'00'

Șef serviciu, Serviciul Juridic, Legislație, Contracte

Nicoleta Serbu
Digitally signed by Nicoleta Serbu
Date: 2021.10.13 14:46:37 +03'00'

Șef serviciu, Serviciul Administrare spații, terenuri

Raluca-Bogdana Ferezan
Digitally signed by Raluca-Bogdana Ferezan
Date: 2021.10.13 14:46:37 +03'00'

Șef serviciu, Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru

DAVID ADRIANA-MARIA
Digitally signed by DAVID ADRIANA-MARIA
Date: 2021.10.13 14:46:37 +03'00'

Cristina Popovici

POPOVICI
CRISTINA-ELENA
Digitally signed by POPOVICI CRISTINA-ELENA
Date: 2021.10.13 14:59:19 +03'00'

Steliana Turdean

TURDEAN
STELIANA
Semnat digital de TURDEAN STELIANA
Date: 2021.10.13 14:55:38 +03'00'

27



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307932-C1-U6 Cluj-Napoca

Nr. cerere	130310
Ziua	10
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105101855



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:138109

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str M.Kogălniceanu, Nr. 7, Et. parter, Ap. 7, Jud. Cluj

Părți comune: terenul, fundațiile, podul, pivnița, acoperișul, fațada, scările, spălătoria, intrarea, 4 coridoare, poarta, 1debara, 1wc, conductele principale de apă, canal, gaz, instalațiile electrice de alimentare a apartamentelor și a părților comune, 3coridoare, pivniță

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 521/2/VII	-	25,27	167/10000	167/10000	compus din 1 camera, bucatarie, pivnita cu su de 25,27 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12863 / 22/08/2000	
Act nr. cerere inregistrata cu nr de mai sus si documentatie tehnica;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) STATUL ROMAN , în administrarea
	2) CONSILIULUI LOCAL , al municipiului Cluj-Napoca
	<i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 138109)</i>

C. Partea III. SARCINI .

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

28

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str M.Kogălniceanu, Nr. 7, Et. parter, Ap. 7, Jud. Cluj
Părți comune: terenul, fundațiile, podul, pivnița, acoperișul, fațada, scările, spălătoria, intrarea, 4
 coridoare, poarta, 1debara, 1wc, conductele principale de apă, canal, gaz, instalațiile electrice de alimentare
 a apartamentelor și a părților comune, 3coridoare, pivniță

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 521/2/VII	-	25,27	167/10000	167/10000	compus din 1 camera, bucatarie, pivnita cu su de 25,27 mp

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

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

Data și ora generării,

10/06/2021, 15:27

29

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuință

Între subsemnații Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca în calitate de proprietar, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin **Primar EMIL BOC** și **SZELL ELEMER** cu domiciliul în Cluj-Napoca, legitimat cu Buletin/Carte de identitate seria _____ eliberat de Poliția Cluj-Napoca la data de 23.03.2000, CNP _____ in urma cererii nr. 202107 din 13.11.2008, a intervenit următorul contract:

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din Cluj-Napoca, str. **MIHAIL KOGALNICEANU** nr. 7, jud. Cluj, compusă din 1 camere în suprafață de 14,06 mp., dependințe folosite în exclusivitate 11,78 mp, folosite în comun _____ mp., teren 3 mp.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 2 persoane, titular **SZELL ELEMER**

Locuința descrisă la capitolul I. se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul verbal de predare-primire încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este de 4 luni cu începere de la data 13.11.2008 până la data de 08.04.2009.

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

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI


Chiria lunara este de 57,99 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data de 01.11.2008 și se achită în contul proprietarului până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

La data încheierii prezentului contract chiriașul a achitat proprietarului cu anticipație suma de _____ lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pe o perioadă de _____ luni.

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de 01.11.2008 la sediul **CONSILIULUI LOCAL CLUJ-NAPOCA**.

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 60 zile înainte de termenul scadent la plata.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare asupra sumei datorate pentru fiecare zi întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.



30

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

a) Proprietarul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- 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, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie, s.a.).

b) Chiriașul se obligă:

- 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 mutare din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la predarea locuinței;

IV. NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

- obligă chiriașul 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. III, pct. b așa cum sunt acestea formulate;
- impun chiriașului să facă asigurări de daune;
- exonerarea proprietarului de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizarea proprietarului să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere;

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

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

b) cererea proprietarului atunci când:

- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
- chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferentelor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

31

- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
 - c) la cererea asociației de proprietari atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni, dacă acestea au fost 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, pe calea instanțelor de judecată;
 - e) respectarea normelor PSI, O.G. nr. 60/1997, art. 1-9.

Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, iar chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data executării efective de evacuare.

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

ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PĂRȚI

1.

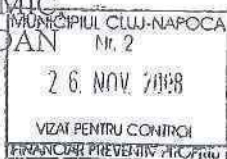
Anexa 1,2 și 3 fac parte integrantă din contractul de închiriere.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 21.11.2008 în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare.



CHIRIAS,

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRĂDAN



COMPARTIMENTUL AVIZARE,
EXECUTARE CONTRACTE
Consilier juridic
FEREZAN RALUCA BOGDANA

DIRECTOR GENERAL,
ȘTEFANIA FERENCZ

SEF SERVICIU,
GHEORGHE CHIRILEAN

ÎNTOCMIT
Valeria Betezcki

CONTRACT VALABIL:08.04.2009

CHIRIA: 01.11.2008

Anexa nr.2 parte integrantă

din contractul de închiriere

nr. 202107 din 13.11.2008

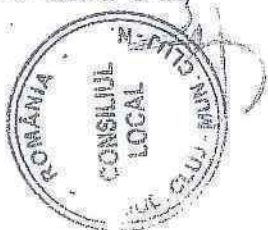
Locatar vechi: TISCHLER ILANA

FIȘA DE CALCUL
pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul

SZELL ELEMER str.Mihail Kogalniceanu nr.7

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp.	Suma
1.	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	14,06	0,84	11,81
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol,demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș		0,12	
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	
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare:paianță,chirpici și lemn		0,08	
5.	TOTAL I:	14,06		11,81
6.	Dependințele locuinței (bucătărie,cămară, baie,debara,oficiu,vestibul,culoar,verandă,chicinetă, antreu,țindă,coridor,wc	11,78	0,34	4,00
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită,logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă	3,38	0,19	0,64
8.	TOTAL II:			16,45
9.	Teren aferent locuinței	3,00	0,04	0,12
10.	TOTAL III:			16,57
11.	Coeficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	3,5		57,99
12.	Venit mediu			
13.	TOTAL CHIRIE			57,99

LOCATOR,



ÎNTOCMIT,
Valeria Bereczki

LOCATAR,

33

Anexa nr.1 parte integrantă
din contractul de închiriere
înregistrat la nr. 202107
din 13.11.2008

**FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE**

Municipiul Cluj-Napoca
Str.M.KOGALNICEANU nr. 7 Bl. __ sc. __, corp. __ situat la nivelul etaj a) __ ap. __
încălzire b)DA, apă curentă c)DA, canalizare d) DA, instalație electrică, e)DA, construite din
materiale inferioare f)NU

A
Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1.	camera	14,06	14,06	.00
	Total:	14,06		
2.	bucatarie	11,78	11,78	.00
	Total:	11,78		
3.	pivnita	3,38	3,38	.00
	Total:	3,38		
4.	teren	3,00	3,00	.00

34

B

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

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1.	Szell Elemer	titular	1966	900
2.	Szell Ildiko Edina	fiica	1996	



LOCATAR,

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

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATI
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE
NR.79286 din 05.06.2009

ACT ADITIONAL

Nr.1 la contractul de inchiriere nr.202107 din 13.11.2008

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar SORIN APOSTU si director economic OLIMPIA MOIGRADAN pe de o parte si SZELL ELEMER,CNP ,cu domiciliul in ClujNapoca ,str. pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996 republicata, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, OUG NR.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, a documentației de întabulare si a cererii nr.79286/14.04.2009

Art.2. Obiectul actului aditional

- se modifică lit.d din capitolul I din contractul de inchiriere, care va avea următorul cuprins:

- "se prelungește durata contractului de inchiriere privind suprafața locativă cu destinația de locuință situată în municipiul Cluj-Napoca, str.M.KOGĂLNICEANU NR.7 AP.2a 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 cheltuturile 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 chirieșului și fără intervenția instanțelor de judecată.”

Art.3. Chiria lunara este de 57,99 RON.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 202107 din 13.11.2008 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

PRIMAR
SORIN APOSTU
CONSILIUL
MUNICIPAL
CLUJ NAPOCA
ROMANIA

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

COMPARTIMENTUL AVIZARE
EXECUTARE CONTRACTE
CONSILIER JURIDIC
FEREZAN RALUCA BOGDANA

DIRECTOR
DACIA CRISAN

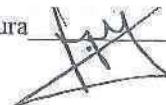
SEF SERVICIU
GHEORGHE CHRILEAN

INTOCMIT,
MONICA NICOARA

LOCATAR

NUMELE:SZELL
PRENUMELE: ELEMER

Semnatura



22. IUN. 2009

19.06.2009

36

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR.107413 din 05.04.2012

ACT ADIȚIONAL
Nr. 2 la contractul de închiriere nr. 202107 din 13.11.2008

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar RADU MOISIN, pe de o parte si SZELL ELEMER, CNP _____ cu domiciliul în Cluj Napoca, str. _____ pe de alta parte.

În baza prevederilor H.C.L. nr.284/15.07.2010 și a 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 modifică alineatul 5 din cap.II din contractul de închiriere privind clauza de aplicare a penalităților de întârziere, astfel:

-pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorcă, după acest termen, majorări de întârziere. Începând cu 01.08.2010 nivelul majorării de întârziere este de 0,5% pe zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la stingerea sumei datorate, inclusiv.

Art. 2 - 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, concesiune, 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. 3. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 4. Prezentul act adițional face parte integranta din contractul de închiriere nr. 202107 din 13.11.2008 si se încheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR,
RADU MOISIN

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU

DIRECTOR
IULIA ARDEUS

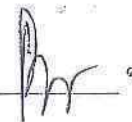
ȘEF SERVICIU
RALUCA FERESAN

INTOCMIT
MONICA NICOARĂ

LOCATAR

NUMELE: SZELL
PRENUMELE: ELEMER

Semnatura



ACT ADITIONAL

Nr. 3 la contractul de închiriere nr. 202107 din 13.11.2008

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

SZELL ELEMÉR, 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 și se prelungește durata locațiunii, astfel:

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, HCL 284/2010, O.G. nr. 43/2014, H.C.L nr. 715/2000, H.C.L nr. 209/2003, H.C.L nr. 245/2004, cererea nr. 261720/45/24.07.2014.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 7, ap. 2a (identic cu ap. 7 din documentația de preluare) jud. Cluj, având suprafața utilă de 29,22 m.p., cu structura formată din 1 cameră, 1 bucătărie, 1 pivniță, conform Anexei nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 3,00 mp de teren, aflată în indiviziune.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 2 persoane, conform Anexei nr.1, pct. B, la actul adițional nr. 3 din 24.03.2015, 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 57,99 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul anexate, Anexa 2 la prezentul act adițional nr. 3 din 24.03.2015, parte integrantă din contractul de închiriere.

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 in scris chiriasului in termenul prevazut de actele normative ce determina modificarea acesteia.

Pentru neachitarea la termenul de scadenta de catre debitor a obligatiilor de plata se instituie sanctiunea pecuniara pentru neplata la termen a obligatiilor ce decurg din prezentul contract. Sanctiunea se defineste si se stabileste prin reglementari speciale in materie la nivel national sau local si se aplica in consecinta. Orice modificare a cuantumului sanctiunii si 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 baza 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.

Chiriasul are obligatia de a se conforma tuturor sarcinilor de natura fiscala stabilite prin Codul fiscal in legatura cu prezentul contract de inchiriere (obligatie de declarare, obligatie de plata).

In caz de neplata, executarea silita se va face prin hotarare judecatoreasca prin care chiriasul va fi obligat sa achite chiria restanta, accesoriile aferente acesteia, asa cum sunt si vor fi reglementate prevederile legale in materie, precum si cheltuielile de judecata.

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

a) Obligatiile locatorului:

- Locatorul a predat locatarului locuinta in stare normala de folosinta, stare care a fost consemnata prin procesul verbal de predare-primire, ce face parte integranta din contract;
- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta, in exploatare si functionalitate pe toata durata inchirierii locuintei;
- sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fațada, imprejuriri, pavimente, scări exterioare, curți și grădini precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, 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, instalatii de colectare a deșeurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie, s.a.).

b) Obligatiile locatarului:

- 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

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 poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale, aceasta va intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în temeiul accesiunii imobiliare artificiale așa cum este reglementată de Codul Civil;
- toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesiunii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil;
- să permită accesul neîngrădit al 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;
- 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~~

50

SITUARI:

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 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 menționate prin lege nu au solicitat transmiterea beneficiului locațiunii.

VII. ALTE CLAUZE

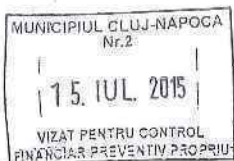
Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată acolo unde este cazul de către locator prin corelarea datelor de CF/documentație de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei.

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 BOG

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,
ALIN ARUS

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
MONICA NICOARĂ

LOCATAR

NUMELE: SZELL
PRENUMELE: ELEMER

Semnătura

42

MUNICIPIU CLUJ-NAPOCA

Anexa nr.1 la actul adițional nr. 3 din 24.03.2015
partē integrantă din contractul de închiriere
nr. 202107 din 13.11.2008

FIȘA
SUPRAFEȚEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca

Str. Mihail Kogălniceanu nr. 7 situat la nivelul etaj P a) AP. 2a (identic cu ap. 7 din
documentația de preluare)

încălzire b) DA, apă curentă c) DA, canalizare d) DA, instalație electrică, e) DA, construite din
materiale inferioare f) NU

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	CAMERĂ	14,06	14,06	
	TOTAL	14,06	14,06	
2	BUCĂTĂRIE	11,78	11,78	
	TOTAL	11,78	11,78	
5	PIVNIȚĂ	3,38	3,38	
	TOTAL	3,38	3,38	
6	TEREN	3,00	3,00	
	TOTAL	3,00	3,00	

43

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

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	SZELL ELEMER	TITULAR	1966	
2	SZELL ILDIKO EDINA	FIICĂ	1996	

LOCATOR,



LOCATAR,



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

CONTRACT VALABIL:27.06.2019

CHIRIA: 27.06.2014

B.I./C.I. seria K.X. nr. 768114

CNP 1660418120019

Anexa nr. 2 la actul adițional nr. 3 din 24.03.2015

parte integrantă din contractul

de închiriere nr. 202107 din 13.11.2008

FIȘA DE CĂLCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul

SZELL ELEMER STR. Mihail Kogălniceanu nr. 7, AP. 2a (identic cu ap. 7 din documentația de preluare)

Nr.crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata(mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1.	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	14,06	0,84	11,81
	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș		0,12	
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	
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare:paianță, chirpici și lemn		0,08	
	TOTAL I:			11,81
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, țindă, coridor, wc	11,78	0,34	4,00
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă	3,38	0,19	0,64
	TOTAL II:			16,45
9.	Teren aferent locuinței	3,00	0,04	0,12
10.	TOTAL III:			16,57
11.	Coeficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	3,5		57,99
12.	Venit mediu			0
3	TOTAL CHIRIE			57,99

LOCATOR,

MUNICIPIU CLUJ-NAPOCA

LOCATAR,

[Signature] 45

13.11.08

112.40
analiza + 1000
17.11.2008
2008

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ - NAPOCA
13 NOV 2008
202/102/08

307R, Serviciul Administrare Locuinte

Subsemnatul Bzell Elemen (posesor) domiciliat în
jud. Cluj, va
CLUJ-NAPOCA;
rog să încheiați contractul de închiriere în urma
discuției și includerea fișei mele Bzell Mikó-Edina,
conform actelor anexate.

În speranța că cererea mi se va rezolva
favorabil, vă mulțumesc anticipat.

Data: 13. Nov. 2008

Semnatura,
Guz

1205
Municipal

REZOLUTIE COMIT. DE INCHEIERE
M.F. TROIANTE DE PRESENTA NOB. / 20.05.1999
E. M. UDEA IANCIANU NR 7

COMITATUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NA
Municipalitatea Cluj-NA
Inregistrat la 20.05.1999
Nr. 2136 din 27.05.1999

CONTRACT DE INCHIRIERE
pentru suprafetele cu destinatia de locuinta

Intre subsemnati COMITATUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NA in calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) in CLUJ-NAPOCA, str. MOTILOR, nr. 13 reprezentat prin VOZNYAN GILGORE AJZEU legitimat cu legitimatia nr. _____ eliberata la data de _____ si TISCHLER DEANA cu domiciliul in _____ str. _____ bl. _____ et. _____ sc. _____ ap. _____ legitimat cu buletin de identitate seria _____, eliberat la data de 12.01.1994 de PSI CLUJ-NAPOCA, a intervenit prezentul contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII

Primul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din CLUJ-NAPOCA, bl. _____ et. _____ ap. _____ judet CLUJ compusa din 1 camera in suprafata de 14.06 mp. (camera: _____ mp., camera: _____ mp., camera: _____ mp.), dependinta in suprafata de 15.78 mp. (baie: _____ mp., bucatarie 11.78 mp., WC: _____ mp., debara _____ mp., camera: _____ mp., boxa: _____ mp., hol _____ mp., pod: _____ mp., pivnita: 38 mp., boxa: _____ mp., si _____ mp., curte _____ mp., gradina, folosite in exclusivitate si _____ folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din 1 chirias TISCHLER DEANA sotie _____ fiu _____ fiica _____

Locuinta descrisa la capitolul I. se preda in stare de folosinta cu instalatiile si inventarul prevazute in procesul verbal de predare-primire, incheiat intre subsemnatii, care face parte integranta din prezentul contract.

Termenul de inchiriere este de 1 ani, cu incepere de la data de 08.05.1999 pana la data de 08.05.2000

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Chiria lunara este de _____ lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepind cu data de _____ 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, reprezentind chiria aferenta locuintei pe o perioada de _____ luni.

Chiria se va plati lunar, incepind cu data de 08.05.1999 la sediul COMITATUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NA

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 de plata.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi intirziere, incepind cu prima zi care urmeaza aceleia cind 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 de obliga:

- sa predea chiriasului locuinta in stare normala de folosinta;
- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta, in explicare si functionalitate a cladirii pe toata durata inchirierii locuintei;

58

- 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, cressatorii, instalatii de colectare a deeurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie s.a.).

b). Chiriasul se obliga:

- sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatiile sau inlocuirea elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;

- sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;

- sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata durata contractului de inchiriere;

- sa comunice in termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsa in venitul net al familiei, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;

- sa predea la mutarea din locuinta, proprietarului, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu 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 titlul de reparatie in sarcina proprietarului;

- prevede responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor si dotarilor aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. b asa cum sunt acestea formulate;

- impun chiriasilor sa faca asigurari de daune;

- exoneraza proprietarul de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor

legale;

- autorizeaza proprietarul sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.

Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face la:

a) cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minim de 60 de zile;

b) cererea proprietarului atunci cind:

- chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;

- chiriasul a pricinuit insemnate stricacuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor precum si oricaror alte bunuri aferentelor, sau daca in- straineaza fara drept parti ale acestora;

- chiriasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;

- chiriasul nu a respectat clauzele contractuale.

c) la cererea asociatiei de proprietari atunci cind chiriasul nu si-a achitat obligatiile ce i revin din cheltuielile comune pe o perioada de trei luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului.

Evacuarea chiriasului se face numai pe baza unei hotariri judecatoresti irevocabile, iar chiriasul este obligat la plata chiriei prevazute in contract pina la data executarii efective a hotaririi de evacuare.

Anexă nr. I parte integrantă
 din contractul de închiriere
 înregistrat în nr. 24936
 din 27.01.1999

F I S A

SUPRAFEȚEI LOCATIVE INCHIRIATE ÎN :

municipiul CLUJ-NAPOCA
 strada PI. LOCALNICI BAVU nr. 7
 blocul _____ scara _____ corpul _____ situată la nivelul
 (etajul) a) _____ apartamentul 2.9.
 încălzirea b) CU GAZE apa curentă c) IN LOC.
 canalizare d) IN LOC instalație electrică e) AA.
 construite din materiale inferioare f) NU

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERĂ	14,06	14,06	
		TOTAL	14,06	
2	BUCATARIE	11,78	11,78	
		TOTAL	11,78	
3	PANZIȚĂ	3,38	3,38	
		TOTAL	3,38	
	Suprafata curții și grădini	3,00	3,00	

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

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere l)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retribu-tiatarifara lunara, pen-sia sau venitul
0.	1.	2.	3.	4.	5.
	1. ISCHIEZ DEHALI	TITULAR	1939		
	2. SZEI CLEMEN	MEMBRU	1966		

LOCATOR,

LOCATAR,

[Handwritten signature]

VIZAT

Serv. Juridic-contencios

Data 10 decembrie 1999

Semnatura _____

[Handwritten signature]

- a) Subsol, etaj, mansarda, alte niveluri
- b) Centrale, sobe de gaze, alte mijloace de incalzire: caldă, caldă, in cladire, in curte, in strada;
- e) Da sau nu:
- f) Da sau nu:
- g) Camera, hol, oficiu, baie, bucatarie, vestitul, camera, WC, debara, antreu, tinda, culcar, toaleta, magazie, sara, soacra, etc;
- h) Se completeaza cu membrii de familie considerati ca atare potrivit Art. 17 Legea 114/1996
- i) Sot, sotie, fiu, fiica, precum si parintii sotilor, intretinuti de acestia (tata, mama, soacra, soacra) care locuiesc si se gospodaresc impreuna

[Handwritten signature]
Nep. Mecana Ploiești

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT
SERVICIUL LOCATIV, SINTEZA SPATII
NR. 29773 din 03.05 2004

ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 24536 din 27.05.1999.

Art.1. Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar Dr.ec.GHEORGHE FUNAR, si director economic OLIMPIA MOIGRADAN si director D.F.I.S. LIVIA ANDREIAS, pe de o parte si TRICHIEZ IVANA cu domiciliul in Cluj Napoca, pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000 si O.U. nr.8/2004 a documentatiei de intabulare si a cererii 29373/28.04.2004.

Obligatia chiriei este:

- achitarea cheltuielilor comune, in cazul neplatii cheltuielilor trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de inchiriere, pe calea instantelor de judecata.

- respectarea normelor PSI, O.G. nr.60/1997, art. 1-9.

Art.2. Obiectul actului aditional:

Se prelungeste termenul de valabilitate a contractului de inchiriere pana la data de 08.04.2009.

Art. 3. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 4. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 24536 din 27.05.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ NAPOCA
PRIMAR
Dr.ec.GHEORGHE FUNAR

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

VIZAT
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
VASILE/PETRU GHERMAN

DIRECTOR D.F.I.S.
LIVIA ANDREIAS

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT:

Nicoara Monica

LOCATAR

NUMELE: TRICHIEZ
PRENUMELE: IVANA

Semnatura

Trichiez Ivana

Str. A. Hoșalniceanu Nr. 7

Contract de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință

Intre subsemnații a) Grup. Întrepr. de Gospod. Com. și Locat. Cluj
cu sediul în b) B-dul Lenin 79 titular al dreptului de administrare privind
fondul de locuințe proprietate de stat, în calitate de locator, reprezentat prin c) Dir. Com.
Sătejan Felician împuternicit prin delegația nr. 245
din 14 V. 1973 și d) TISCHLEL ILEANA posesor al buletinului de
identitate seria K nr. 935038 eliberat de Miliția Cluj la data de
13 X. 1969 în calitate de locator principal, în baza înștiințării nr. 2582
la data de 23 VII. 1965 de către Cons. Pop. Municip. Cluj
din e) _____ a intervenit următorul contract de închiriere:

1. — Primul, în calitate de locator (denumit mai jos și proprietar) închiriază iar al doilea în calitate de locator principal (denumit mai jos chiriaș) ia cu chirie locuința prevăzută în fișa suprafeței locative închiriate, pentru el și familia sa specificată în aceeași fișă, care face parte integrantă din prezentul contract.

2. — Locuința arătată la pct. 1 se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul verbal de predare-primire, încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

3. — Termenul de închiriere este de _____ ani cu începere de la 1 XI. 1973
până la 1 I. 1978

La expirarea termenului, chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului. În caz de absență a chiriașului și în lipsa vreunei împuterniciri date de către acesta, soțului sau altui membru major al familiei, la expirarea termenului, contractul de închiriere se va încheia cu soțul rămas în locuință, iar în lipsă de soț, cu unul din membrii familiei cu care chiriașul a locuit.

În afară de cazurile expres prevăzute de lege, modificarea sau rezilierea contractului se poate face numai cu acordul ambelor părți. Chiriașul poate denunța unilateral contractul de închiriere cu condiția de a anunța, în scris, proprietarul cu cel puțin 30 zile înainte de mutarea din locuința închiriată.

4. — Chiria lunară este de lei 58 calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul a chiriei care face parte integrantă din prezentul contract. Chiria se datorează începând cu data prevăzută în contract.

5. — Plata chiriei se face, după caz, prin:

— reținerea pe statul de plată din remunerația lunară sau după caz, la plata chenzinei a II-a, respectiv statul de plată a drepturilor pentru concedii de boală;

— depunerea la caseria întreprinderii care are în administrare fondul locativ de stat, în termen de 10 zile de la expirarea lunii pentru care urmează a se face plata, după care chiriașul este de drept pus în întârziere.

Neplata în termen a chiriei atrage o majorare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere începând cu prima zi lucrătoare, care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

6. — În caz de neplată, executarea silită se va face pe baza contractului de închiriere și a extrasului de cont emis de întreprinderea care are în administrare fondul locativ de stat, prezentul contract având valoare de înscris autentic constituind titlul executoriu.

NOTA: a) Denumirea întreprinderii care are în administrare fondul locativ proprietate de stat;
b) Localitatea, strada și numărul;
c) Numele și prenumele salariatului împuternicit prin delegație;
d) Numele și prenumele titularului contractului (chiriașului);
e) Contractul de închiriere în fișă la data intrării în vigoare a Legii nr. 5/1973;

52

7. — Chiriașul este obligat să comunice proprietarului care închiriază locuința din fondul de stat, schimbarea locului de muncă și orice modificare intervenită cu privire la venitul pe fiecare membru al familiei și la numărul membrilor săi de familie, în termen de 10 zile de la data producerii schimbării sau modificării.

Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începerea din prima zi a lunii următoare celeia în care s-a produs schimbarea, respectiv modificarea.

8. — Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori ea este rezultatul unei erori.

Dacă eroarea provine din măsurarea suprafeței locative, din calcularea chiriei sau din orice alte cauze neimputabile chiriașului, iar acesta a plătit o chirie mai mică decât cea legală, el va fi obligat să plătească în rate lunare numai diferența datorată, fără majorări. Rata lunară va fi stabilită de comun acord între părți.

Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirie mai mici decât cea legală sînt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență pe trecut, cu majorările prevăzute de normele legale în vigoare.

Dacă chiriașul a plătit o chirie mai mare decât cea legală, diferențele plătite în plus vor fi socotite în contul chiriei viitoare.

9. — Obligațiile ce revin proprietarului și chiriașului în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință, sînt cele prevăzute în anexa nr. 3 și fac parte integrantă din prezentul contract.

10. — Chiriașul este obligat ca la mutarea sa din locuință să predea proprietarului suprafața locativă în stare de folosință și de curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la mutarea sa în locuință.

11. — Suprafața locativă închiriată va fi folosită potrivit destinației sale. Chiriașul nu are dreptul să execute modificări de spațiu în locuința închiriată.

12. — Proprietarul are dreptul să verifice odată pe an modul în care chiriașul folosește și întreține suprafața locativă închiriată, iar periodic, modul în care sînt folosite și întreținute părțile și instalațiile comune ale clădirii.

13. — În cazul cînd chiriașul nu respectă obligațiile cu privire la întreținerea, repararea, folosirea suprafeței locative închiriate, precum și la plata chiriei potrivit prevederilor legii, proprietarul poate cere rezilierea contractului de închiriere și evacuarea chiriașului în condițiile stabilite de lege.

14. — Chiriașul are dreptul să subînchirieze o parte din suprafața locativă a locuinței în situațiile și condițiile prevăzute de Legea nr. 5/1973.

15. — Prezentul contract se completează în mod corespunzător și cu prevederile legale în vigoare.

16. — Prezentul contract f) care ^{este} accesoriu al contractului de muncă g) s-a încheiat astăzi 16.05.1978 în dublu exemplar, cite unul pentru fiecare parte, avînd ca anexe: fișa suprafeței locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței, precum și „Obligațiile” care revin proprietarilor și chiriașilor în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință.

PROPRIETAR

CHIRIAȘ,

RECALCULĂRI

Tackla

Data recalculării	Modificări			Chiria lunară după recalculare	Semnături	
	Nr. persoane	Salariul sau pensia	Alte cauze (cu arătarea lor)		Proprietar	Chiriaș

L.S.

NOTĂ: f) Contractul nu se consideră perfectat decît dacă este completat și semnat, inclusiv cele două fișe, procesul verbal de predare-primire a locuinței și „Obligațiile” prevăzute la anexa nr. 3.

g) Sînt accesorii la contractul de muncă: contractele încheiate pentru: locuințele construite din fondurile de investiții centralizate și nominalizate prin plan pe noile obiective mai importante, în conformitate cu dispozițiile art. 11 din Legea nr. 5/1973; locuințele aflate în administrarea directă a unităților socialiste de stat, altele decît întreprinderile specializate subordonate comitetelor executive ale consiliilor populare; locuințele din proprietatea organizațiilor cooperatiste și a altor organizații obștești; locuințele de serviciu prevăzute de art. 55 și 56 din Legea nr. 5/1973.

53

GRUPUL INTREPRINDERILOR DE GOSPODĂRIE

Anexa parte integrantă din contractul de închiriere

COMUNALĂ ȘI LOCALITĂ

registrat la nr. 13946 din 7.XII.1977

AL JUD. CLUJ

A turnat la ghișeu
clasa de valoare

Data 1.XII.1977

Municipiul

18.XI.1977

Orașul

Fișa de calcul

PENSIONAR

Comuna

Pentru stabilirea chiriei lunare la locuința deținută de chiriășul FISCHER LEONIA situată

în str. 19. KOBOLNICEANU nr. 7 Bloc Scara Apart.

Nr. crt.	ELEMENTELE COMPONENTE PENTRU CALCULUL CHIRIEI	Suprafața (mp)	Tarif (lei/mp)	Total (lei) (col. 2xcol. 3)
0	1 Per. maj. pen. lei	2	3	4
1	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază Data 1.XII.1977	14.06	2.40	33.74
2	Suprafața locuibilă excedentară tranșa I (suprafața locuibilă ce depășește cu pînă la 10 mp. suprafața locuibilă care este calculată cu tariful de bază).			
3	Suprafața locuibilă excedentară tranșa a II-a (suprafața locuibilă de peste 10 mp. și pînă la 20 mp. ce depășește suprafața locuibilă care este calculată cu tariful de bază).			
4	Suprafața locuibilă excedentară tranșa a III-a (supraf. locuibilă ce depășește cu peste 20 mp. suprafața locuibilă care este calculată cu tariful de bază).			
5	TOTAL (rîndurile 1+2+3+4).	14.06	X	33.74
6	Majorare ce se aplică la suprafața locuibilă cu încălzire centrală sau gaze la sobe.	14.06	0.39	10.10
7	Dependențele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicineta, antreu, tindă, coridor, closetul din interiorul apartamentului, marchiza).	11.78	1.00	11.78
8	Alte dependențe ale locuinței : terasa acoperită, logia, boxa, pivnița, beciul, spălătoria, uscătoria, și alte dependențe în folosință exclusivă.	3.80	0.50	1.90
9	Curte și grădină, (cotă parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal).	3	1/12	0.25
10	Adăugire pentru baie : — cu cadă (12 lei) — numai cu duș (8 lei).	X	X	—
11	TOTAL (rîndurile 5+6+7+8+9+10).	X	X	57.79
12	Reducere ce se aplică la întreaga suprafață locuibilă a locuinței fără instalație de apă, canal, electricitate sau numai un ori unele din acestea.			
13	Reducere ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol sau în mansardă direct sub acoperiș.			
14	Reducere la întreaga suprafață locuibilă din locuința construită din materiale inferioare ca : paiantă, chirpici și lemn.			
15	TOTAL CHIRIE (rîndul 11—(12+13+14).	X	X	58
16	Majorare conform art. 35 din Legea nr. 5/1973, începînd cu data de 1 aprilie 1975, aplicată locatarilor principali aparținînd categoriilor prevăzute la alin. 1 al acestui articol.			—
17	TOTAL CHIRIE (rîndul (15+16).	X	X	58

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

Intocmit,

SIOM C. Cluj

Verificat,

Turkic

co. 62

56

Fișa de calcul

LUNARE A LOCUINȚEI DEȚINUTĂ
 DE CHIRIAȘUL tischler ileana str. regalniceanu nr.7

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp)	Tarif (lei/mp)	Suma (col. 2 x col. 3)
0	1	2	3	4
1	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază.	14.06	2.40	33.74
2	Suprafața locuibilă excedentară tranșa I (suprafața locuibilă ce depășește cu pînă la 10 mp. suprafața locuibilă care este calculată cu tariful de bază).			
3	Suprafața locuibilă excedentară tranșa a II-a (suprafața locuibilă de peste 10 mp. și pînă la 20 mp; ce depășește suprafața locuibilă care este calculată cu tariful de bază)			
4	Suprafața locuibilă excedentară tranșa a III-a (supr. locuibilă ce depășește cu peste 20 mp. suprafața locuibilă care este calculată cu tariful de bază).			
5	Total I (rîndurile 1+2+3+4).	14.06	X	33.74
6	Majorarea cu 30% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă din locuințele dotate cu încălzire centrală sau gaze la sobe.	14.06	.72	10.12
7	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș.			
8	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai de una ori unele dintre acestea.	14.06	.00	.00
9	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare ca: Faianță, chirpici și lemn.			
10	Total II (rîndurile 5+6) -- (rîndurile 7+8+9).	X	X	43.86
11	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chichinetă, antreu, tindă, coridor, closetul din interiorul apartamentului, marmiză)	11.78	1.00	11.78
12	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logia, boxa, pivnița, beciul, spălătoria, uscătoria și alte dependențe în folosință exclusivă.	3.80	.50	1.90
13	Total III (rîndurile 10+11+12).		X	57.54

57

1	2	3	4
12	X	X	300
13	3.00	/	.25
14			
15	X	X	57.79
16	X	X	.00
17	X	X	58*
18	<p>CHIRIAS</p> <p><i>Trotchet</i></p> <p><i>Turek</i></p>		
19	<p>CHIRIAS</p> <p>Diferența de calcul rezultată din recalculare ca urmare a modificării prioritarilor pentru sub-simbolul legal al venitului mediu lunar pe membru de familie sau cu privire la corectia de majorare ce se aplică la contribuția sa pentru care a constituit baza de calcul a chiriei (la la 1982).</p>		
20	<p>CHIRIAS</p> <p>Total chirie (rândul 15 + rândul 16)</p>		
21	<p>CHIRIAS</p> <p>Total chirie (rândul 17 + rândul 20)</p>		

recalculare
pensionara data chiriei 15.08.1982

WIZAM Nr. 4
CONTROL PREVENTIV
201 83

LIBERT SCATESINIA

23.11.83

58

GRUPUL ÎNTRĂPRINDERILOR DE GOSPODĂRIE
COMUNALĂ ȘI LOCALIVĂ
AL JUD. CLUJ

Anexa parte integrantă din contractul de închiriere

înregistrat la nr. 13346 din 19 I 1976

RECALCULARE

DE LA 1 X 1975

Municipiul CLUJ - NAPOCA
Orășul CLUJ - NAPOCA
Comuna

Fișa de calcul

HOSPITALUL CLINIC DE PEDIATRIE CLUJ
MEDICIA

Pentru stabilirea chiriei lunare la locuința deținută de chiriașul TROCHLER ILEANA situată
în str. M. KOHALNICEANU nr. 7 Bloc - Scara I Apart. 29

Nr. crt.	ELEMENTELE COMPONENTE PENTRU CALCULUL CHIRIEI	Suprafața (mp)	Tarif (lei/mp)	Total (lei) (col. 2 x col. 3)
0	1	2	3	4
1	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază	14,06	0,70	9,84
2	Suprafața locuibilă excedentară tranșa I (suprafața locuibilă ce depășește cu pînă la 10 mp. suprafața locuibilă care este calculată cu tariful de bază).			
3	Suprafața locuibilă excedentară tranșa a II-a (suprafața locuibilă de peste 10 mp. și pînă la 20 mp. ce depășește suprafața locuibilă care este calculată cu tariful de bază).			
4	Suprafața locuibilă excedentară tranșa a III-a (supraf. locuibilă ce depășește cu peste 20 mp. suprafața locuibilă care este calculată cu tariful de bază).			
5	TOTAL (rîndurile 1+2+3+4).	14,06	X	9,84
6	Majorare ce se aplică la suprafața locuibilă cu încălzire centrală sau gaze la sobe.	14,06	0,75	10,54
7	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, tindă, coridor, closetul din interiorul apartamentului, marchiza).	12,73	1	12,73
8	Alte dependențe ale locuinței: terasa acoperită, logia, boxa, pivnița, beciul, spălătoria, uscătoria, și alte dependențe în folosință exclusivă.	2,80	0,50	1,40
9	Curte și grădină, (cotă parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal).	3	0,25	0,75
10	Adăugire pentru baie: — cu cadă (12 lei) — numai cu duș (8 lei).	X X	X X	-
11	TOTAL (rîndurile 5+6+7+8+9+10).	X	X	62,43
12	Reducere ce se aplică la întreaga suprafață locuibilă a locuinței fără instalație de apă, canal, electricitate sau numai un ori unele din acestea.			
13	Reducere ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol sau în mansardă direct sub acoperiș.			
14	Reducere la întreaga suprafață locuibilă din locuința construită din materiale inferioare ca: paiantă, chirpici și lemn.			
15	TOTAL CHIRIE (rîndul 11—(12+13+14).	X	X	62
16	Majorare conform art. 35 din Legea nr. 5/1973, începînd cu data de 1 aprilie 1975, aplicată locatarilor principali aparținînd categoriilor prevăzute la alin. 1 al acestui articol.			
17	TOTAL CHIRIE (rîndul (15+16).	X	X	62

PROPRIETAR

CHIRIAȘ,

Intocmit,

Verificat,

ILIC KERN L.

59

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

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Unitatea socială unde lucrează	Adresa unității	Retribuția lunară, pensia sau venitul
0	1	2	3	4	5	6
			1922			

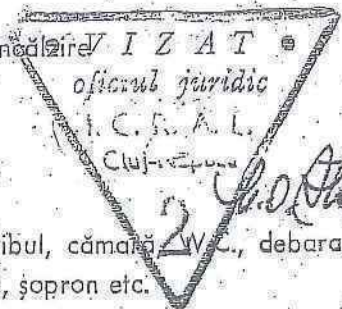
PROPRIETAR,

[Signature]

CHIRIAS,

[Signature]

- a) Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri.
- b) Centrală, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire.
- c) În locuință, în clădire, în curte, în stradă.
- d) Idem.
- e) Da sau nu.
- f) Da sau nu.
- g) Cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cămară, antreu, țindă, culoar, boxă, magazie, șură, șopron etc.
- h) Se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art. 15 din Legea nr. 5 1973.
- i) Soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților întreținuți de aceștia (tată, mamă, soacra, socru).



ALBERT ECAERINA

15 MAR 1985

91

