

30/7.07.2022

*[Signature]*

1 - 60 pag.

### HOTĂRÂRE

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,  
str. Horea nr. 56-58, corp B, parter, ap. 5, în favoarea doamnei Boroș Livia

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

Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 56-58, corp B, parter, ap. 5, în favoarea doamnei Boroș Livia – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 597437/1/27.06.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 597787/45/27.06.2022 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 56-58, corp B, parter, ap. 5, în favoarea doamnei Boroș Livia;

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, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, ale 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 și ținând cont de Procesul-verbal nr. 577004/451/15.06.2022 al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat;

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 doamna Boroș Livia, având C.N.P. \_\_\_\_\_ a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 56-58, corp B, parter, ap. 5, înscrisă în C.F. individuală nr. 256053-C1-U5 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 123880), cu nr. topo 9869/2/V, în suprafață de 45,93 mp.

**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. Horea nr. 56-58, corp B, parter, ap. 5, înscrisă în C.F. individuală nr. 256053-C1-U5 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 123880), cu nr. topo 9869/2/V, este de 70.422 lei, valabil la data de 31.05.2022, 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 nedeunerii 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

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2022  
(Hotărârea a fost adoptată cu \_\_\_\_\_ voturi)

## PROCES-VERBAL

încheiat azi 31.05.2022

### PRIVIND EVALUAREA APARTAMENTULUI ȘI ANEXELOR AFERENTE

situat în Cluj-Napoca, str. Horea nr. 56-58, CORP B, ap. 5, nivelul Parter, înscris în C.F. nr. 256053-C1-U5, cu nr. topo. 9869/2/V cota indiviză 19,21%, teren atribuit 54 mp. conform normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aprobate prin H.G. nr. 20 din 17.01.1996.

Titular contract de închiriere BOROȘ LIVIA

Număr contract închiriere 50095/21.09.1999 (schimb de locuință).

Modul de preluare a imobilului de către Statul Român – Decret nr. 92/1950.

|                                | Valoare în prețuri<br>ian.1990<br>(lei) | Coefficient de<br>actualizare | Valoarea actualizată<br>(lei)<br>valabilă la data de<br>31.05.2022 | Coefficient de<br>actualizare | Valoarea actualizată<br>(lei) |
|--------------------------------|---|-------------------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|
| LOCUIȚA<br>Su = 35,72 mp.      | 49.283                                  | 13.336,72                     | 657.273.572  |                               |                               |
| BOXA-PIVNIȚA<br>Su = 11,05 mp. | 3.419                                   | 13.336,72                     | 45.598.245   |                               |                               |
| ÎMPREJMUIRE                    | 101                                     | 13.336,72                     | 1.347.009  |                               |                               |
| TOTAL VALOARE                  | 52.803                                  | 13.336,72                     | 704.218.826<br>70.422 RON  |                               |                               |

1. PREȘEDINTE DAN ȘTEFAN TARCEA - viceprimar  
Dan-Stefan Tarcea Digitally signed by Dan-Stefan Tarcea Date: 2022.05.17 11:36:39
2. MEMBRI: Ovidiu Vaida - consilier local  
VAIDA OVIDIU Digitally signed by OVIDIU Date: 2022.05.17 11:36:39
- Bogdan-Florin Covaliu - consilier local  
Bogdan-Florin Covaliu Digitally signed by Bogdan-Florin Covaliu Date: 2022.05.17 11:36:39
- Adriana Cristian - consilier local  
Adriana Cristian Digitally signed by Adriana Cristian Date: 2022.05.17 11:36:39

Director, Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății

Ionela-Iulia  
Ardeus  
Ionela-Iulia Ardeus Digitally signed by Ionela-Iulia Ardeus Date: 2022.05.17 11:36:39

Șef serviciu, Serviciul Juridic, Legislație, Contracte

P Florina Corina Ghimber  
Florina Corina Ghimber Digitally signed by Florina Corina Ghimber Date: 2022.05.17 11:36:39

Șef serviciu, Serviciul Administrare spații, terenuri

Ilăieca-  
Bogdana Ferrean  
Ilăieca- Bogdana Ferrean Digitally signed by Ilăieca- Bogdana Ferrean Date: 2022.05.17 11:36:39

Șef serviciu, Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru

Mihăela-  
Doina Miron  
Mihăela- Doina Miron Digitally signed by Mihăela- Doina Miron Date: 2022.05.17 11:36:39

Cristina Popovici

POPOVICI  
CRISTINA-ELENA  
Cristina Popovici Digitally signed by CRISTINA-ELENA Date: 2022.05.17 11:36:39

Steliana Turdean

TURDEAN  
STELIANA  
TURDEAN Digitally signed by STELIANA Date: 2022.05.17 11:36:39

**REFERAT DE APROBARE**

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,  
str. Horea nr. 56-58, corp B, parter, ap. 5, în favoarea doamnei Boroș Livia

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 56-58, corp B, parter, ap. 5, a fost atribuit numitei Căldărar Maria în anul 1999, ca urmare a solicitării schimbului de locuință cu cea din str. Clăbucet nr. 2A, ap. 13, pentru care aceasta deținea contractul de închiriere nr. 50936 încheiat de către G.I.G.C.L. la data de 17.09.1975, având calitatea de titular de contract, iar cu drepturi locative Boroș Liviu, în calitate de soț și Boroș Livia și Neșja Otilia, în calitate de fiice.

Astfel, pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 56-58, corp B, parter, ap. 5, autoritatea locală a încheiat la data de 21.09.1999, contractul de închiriere nr. 50095, având ca titular de contract pe numita Căldărar Maria, iar cu drepturi locative pe numita Boroș Livia, în calitate de fiică.

Conform fișei suprafeței locative imobilul avea în componență: 2 camere cu o suprafață totală de 25,21 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 8,87 mp. și 1 cămară de alimente cu o suprafață de 2,29 mp., rezultând o suprafață totală de 36,37 mp.

Prin actul adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 50095/21.09.1999, încheiat la data de 04.05.2004, a fost modificată atât suprafața locativă cât și componența imobilului, astfel acesta este alcătuit din: 2 camere cu o suprafață totală de 24,79 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 8,95 mp., 1 cămară de alimente cu o suprafață de 1,14 mp. și o pivniță cu o suprafață de 11,05 mp. rezultând o suprafață totală de 45,93 mp.

Urmare a decesului titularului de contract, la data de 16.04.2021, numita Boroș Livia a solicitat transcrierea contractului de închiriere pe numele acesteia. Astfel, la data de 05.08.2021, a fost încheiat actul adițional nr. 6 la contractul de închiriere nr. 50095/21.09.1999, având ca titular de contract pe numita Boroș Livia.

Prin cererea înregistrată cu nr. 725709/45/30.12.2021, numita Boroș Livia a solicitat cumpărarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 56-58, corp B, parter, ap. 5.

Imobilul mai sus menționat a fost preluat de Statul Român în baza Decretului nr. 92/1950, fiind înscris în C.F. individuală nr. 256053-C1-U5 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 123880), cu nr. topo 9869/2/V.

Potrivit opiniei juridice cu privire la eligibilitatea de a cumpăra locuințele, chiriașii care nu

aveau drepturi locative la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, respectiv cei care nu aveau un contract de închiriere valabil încheiat și care nu ocupau apartamentele, nefiind titulari de contract/înscrși în fișa locativă a acestuia, inclusiv în situația transcrierii contractului de închiriere, nu au dreptul de a cumpăra respectivele apartamente în baza Legii nr. 112/1995.

Urmare a schimbului de locuințe operează în fapt o dublă cesiune de creanță având ca obiect, pe de o parte, dreptul de folosință locativă, drept principal, iar pe de altă parte, dreptul de a cumpăra locuința în temeiul art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995, care este un drept accesoriu dreptului locativ, această operațiune nefiind o înstrăinare de locuință în sensul art. 9 alin. 6 din lege. În alte cuvinte, acest drept a continuat practic așa cum a existat în patrimoniul precedent, respectiv cu toate accesoriile și garanțiile sale, inclusiv cu dreptul la cumpărarea imobilului în temeiul legii amintite. Astfel, câtă vreme persoana avea drepturi locative asupra fostului apartament la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, aceste drepturi sunt continuate și asupra noului imobil obiect al schimbului de locuințe, această persoană fiind îndreptățită la cumpărarea apartamentului.

În ceea ce privește transcrierea contractelor de închiriere, din interpretarea prevederilor legale și a practicii judiciare, reiese faptul că, chiriașii care nu aveau drepturi locative la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, respectiv cei care nu aveau un contract de închiriere valabil încheiat și care nu ocupau apartamentele, nefiind titulari de contract/înscrși în fișa locativă a acestuia, inclusiv în situația transcrierii contractului de închiriere, nu au dreptul de a cumpăra respectivele apartamente în baza Legii nr. 112/1995.

Cu privire la diferența de suprafață, potrivit jurisprudenței, optica instanțelor referitoare la acest aspect este cea de respingere a argumentului privind imposibilitatea vânzării raportat la neconcordanța cu privire la componența imobilului, ca neîntemeiat. Astfel, din extrasele de hotărâri judecătorești pronunțate reiese în mod clar că neconcordanțele sub aspectul descrierii/componenței și suprafeței imobilului, respectiv privind componența și modificarea suprafețelor locative, nu reprezintă impedimente în ceea ce privește încheierea contractului de vânzare în temeiul Legii nr. 112/1995, în condițiile în care părțile au stabilit aceste elemente și le-au asumat prin acte adiționale la contractele de închiriere.

Astfel, Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 15.06.2022, a aprobat vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 56-58, corp B, parter, ap. 5, în favoarea doamnei Boroș Livia.

Potrivit procesului-verbal de evaluare nr. 1409/31.05.2022, prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Horea nr. 56-58, corp B, parter, ap. 5, este de 70.422 lei, valabil la data de 31.05.2022 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 vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea

nr. 56-58, corp B, parter, ap. 5, în suprafață de 45,93 mp., la prețul de 70.422 lei, valabil la data de 31.05.2022, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, sub condiția depunerii la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare a unei declarații notariale 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, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**



**RAPORT DE SPECIALITATE**  
privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,  
str. Horea nr. 56-58, corp B, parter, ap. 5, în favoarea doamnei Boroș Livia

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 597437/1/27.06.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 56-58, corp B, parter, ap. 5, în favoarea doamnei Boroș Livia:

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

Din perspectivă tehnică arătăm faptul că, imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 56-58, corp B, parter, ap. 5, a fost atribuit numitei Căldărar Maria în anul 1999, ca urmare a solicitării schimbului de locuință cu cea din str. Clăbucet nr. 2A, ap. 13, pentru care aceasta deținea contractul de închiriere nr. 50936 încheiat de către G.I.G.C.L. la data de 17.09.1975, având calitatea de titular de contract, iar cu drepturi locative Boroș Liviu, în calitate de soț și Boroș Livia și Noșja Otilia, în calitate de fiice.

Astfel, pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 56-58, corp B, parter, ap. 16 (identificat cu ap. nr. 5 conform documentației de întabulare), autoritatea locală a încheiat la data de 21.09.1999, contractul de închiriere nr. 50095, având ca titular de contract pe numita Căldărar Maria, iar cu drepturi locative pe numita Boroș Livia, în calitate de fiică.

Conform fișei suprafeței locative imobilul avea în componență: 2 camere cu o suprafață totală de 25,21 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 8,87 mp. și 1 cămară de alimente cu o suprafață de 2,29 mp., rezultând o suprafață totală de 36,37 mp.

Prin actul adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 50095/21.09.1999, încheiat la data de 04.05.2004, a fost modificată atât suprafața locativă cât și componența imobilului, astfel acesta este alcătuit din: 2 camere cu o suprafață totală de 24,79 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 8,95 mp., 1 cămară de alimente cu o suprafață de 1,14 mp. și o pivniță cu o suprafață de 11,05 mp. rezultând o suprafață totală de 45,93 mp., iar nr. apartamentului a fost modificat din nr. 16 în nr. 5 conform documentației de întabulare.

Urmare a decesului titularului de contract, numita Boroș Livia prin cererea înregistrată cu nr. 249888/45/16.04.2021, a solicitat transcrierea contractului de închiriere pe numele acesteia.

Astfel, la data de 05.08.2021, a fost încheiat actul adițional nr. 6 la contractul de închiriere nr. 50095/21.09.1999, prin care s-a modificat titularul de contract de închiriere, acesta fiind numita Boroș Livia.

Prin cererea înregistrată cu nr. 725709/45/30.12.2021, numita Boroș Livia a solicitat cumpărarea locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 56-58, corp B, parter, ap. 5, la care s-a comunicat faptul că aceasta va urma procedurile administrative ale executivului privind verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate a vânzării atât ale acesteia cât și ale imobilului.

Astfel, a fost întocmită fișa locuinței care, a fost transmisă serviciilor abilitate din cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca pentru completarea acesteia, iar ulterior, s-a procedat la evaluarea imobilului în conformitate cu dispozițiile legale în materie.

Imobilul mai sus menționat a fost preluat de Statul Român în baza Decretului nr. 92/1950, fiind înscris în C.F. individuală nr. 256053-C1-U5 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 123880), cu nr. topo 9869/2/V.

Acesta nu a fost revendicat în baza Legii nr. 501/2002, a Legii nr. 66/2004, a Legii nr. 10/2001, a Legii nr. 112/1995 și nu face obiectul niciunui litigiu.

Prin N.I. nr. 311883/302/25.03.2022 conex cu nr. 428791/2022, Direcția Juridică și-a exprimat punctul de vedere cu privire la eligibilitatea vânzării locuințelor în favoarea titularilor contractelor de închiriere ca urmare a schimbului de locuințe, iar solicitantul deținea contract de închiriere încheiat pentru o altă locație la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995.

Urmare a schimbului de locuințe operează în fapt o dublă cesiune de creanță având ca obiect, pe de o parte, dreptul de folosință locativă, drept principal, iar pe de altă parte, dreptul de a cumpăra locuința în temeiul art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995, care este un drept accesoriu dreptului locativ, această operațiune nefiind o înstrăinare de locuință în sensul art. 9 alin. 6 din lege. În alte cuvinte, acest drept a continuat practic așa cum a existat în patrimoniul precedent, respectiv cu toate accesoriile și garanțiile sale, inclusiv cu dreptul la cumpărarea imobilului în temeiul legii amintite. Astfel, câtă vreme persoana avea drepturi locative asupra fostului apartament la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, aceste drepturi sunt continuate și asupra noului imobil obiect al schimbului de locuințe, această persoană fiind îndreptățită la cumpărarea apartamentului.

În ceea ce privește transcrierea contractelor de închiriere, din interpretarea prevederilor legale și a practicii judiciare, reiese faptul că, chiriașii care nu aveau drepturi locative la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, respectiv cei care nu aveau un contract de închiriere valabil încheiat și care nu ocupau apartamentele, nefiind titulari de contract/înscriși în fișa locativă a acestuia, inclusiv în situația transcrierii contractului de închiriere, nu au dreptul de a cumpăra respectivele apartamente în baza Legii nr. 112/1995.

Cu privire la diferența de suprafață, potrivit jurisprudenței, optica instanțelor referitoare la acest aspect este cea de respingere a argumentului privind imposibilitatea vânzării raportat la neconcordanța cu privire la componența imobilului, ca neîntemeiat. Astfel, din extrasele de hotărâri judecătorești pronunțate reiese în mod clar că neconcordanțele sub aspectul descrierii/componenței și suprafeței imobilului, respectiv privind componența și modificarea suprafețelor locative, nu reprezintă impedimente în ceea ce privește încheierea contractului de vânzare în temeiul Legii nr. 112/1995, în condițiile în care părțile au stabilit aceste elemente și le-au asumat prin acte adiționale la contractele de închiriere.



Raportat la aceste puncte de vedere formulate pe baza practicii judiciare și constatând că potența a avut drept locativ începând cu anul 1975, Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 15.06.2022, a aprobat vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 56-58, corp B, parter, ap. 5, înscrisă în C.F. individuală nr. 256053-C1-U5 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 123880), cu nr. topo 9869/2/V, în suprafață de 45,93 mp., în favoarea doamnei Boros Livia, conform Procesului-verbal nr. 577004/451/15.06.2022.

Potrivit procesului-verbal de evaluare nr. 1409/31.05.2022, prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca str. Horea nr. 56-58, corp B, parter, ap. 5, este de 70.422 lei, valabil la data de 31.05.2022 lei și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătoarea 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, conform prevederilor art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995, actualizată, potrivit căreia „Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.”.

În cazul necăpunerii 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 căreia 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 căreia „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 căreia „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;

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, 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 vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 56-58, corp B, parter, ap. 5, în favoarea doamnei Boroș Livia, înscrisă în C.F. individuală nr. 256053-C1-U5 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 123880), cu nr. topo 9869/2/V, în suprafață de 45,93 mp., la prețul de 70.422 lei, valabil la data de 31.05.2022 lei, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, sub condiția depunerii la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare a unei declarații notariale 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, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
DIRECTOR EXECUTIV,  
JULIA ARDEUȘ

DIRECȚIA JURIDICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
ALINA AURELIA RUS

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII,  
TERENURI  
ȘI SERVICIU,  
RALUCA FEREZAN

1/ p 28.06.2022

Întocmit,  
Doina Boca



*Proces-verbal*

Încheiat azi 15.06.2022, ora 12,00 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, Ovidiu Vaida, Bogdan-Florin Covaliu, Adriana Cristian, Iulia-Ionela Ardeuș, Nicoleta Gherman, Raluca Bogdana Ferezan, Mihaela Miron, Cristina Popovici, Steliana Turdean.*

Comisia ia act de N.I. nr. 311883/302/25.03.2022 conex cu nr. 428791/2022 a Direcției Juridice prin care s-a comunicat punctul de vedere cu privire la unele situații apărute la vânzarea de locuințe în temeiul Legii nr. 112/1995, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, coroborată cu prevederile Legii nr. 10/2001, astfel:

1. Aspecte legate de preluare, în sensul în care unele imobile sunt preluate în proprietatea statului cu alte acte normative față de cele prevăzute prin art. 1 alin. 2 din H.G. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice ale Legii 112/1995, respectiv: Decretul 92/1950, Decretul 111/1954, Decretul 142/1952, Legea 4/1973 și Decretul 223/1974.

Potrivit pct. 69-79 din considerentele Deciziei Î.C.C.J. 81/2017, obiectul contractului de vânzare-cumpărare nu mai este limitat doar la imobilele identificate la art. 1 din Legea nr. 112/1995, prin sintagma "se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare" din art. 42 alin. 2 din Legea 10/2001, legiuitorul extinzând sfera de aplicare de la chiriașii imobilelor cu destinația de locuință preluate cu titlu și la ceilalți, ale căror imobile, cu aceeași destinație, se încadrează în celelalte categorii de preluări, considerate abuzive prin art. 2 din lege. Astfel, prin preluare abuzivă, în conformitate cu dispozițiile art. 2 din Legea nr. 10/2001, se înțelege o preluare de la orice persoană fizică sau juridică, cu titlu valabil, nevalabil sau chiar și o preluare în fapt, fără titlu.

2. Aspecte legate de titularul solicitării, calitate ca urmare a transcrierii contractelor de închiriere, cu sau fără drept locativ la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995.

Potrivit art. 9 din Legea 112/1995, „Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură 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”, iar potrivit art. 6 din Normele Metodologice de aplicare a Legii 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, aprobate prin H.G.

20/1996, „Dreptul de a cumpara 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.”

Din interpretarea prevederilor legale și a practicii judiciare, reiese faptul că, chiriașii care nu aveau drepturi locative la data intrării în vigoare a Legii 112/1995, respectiv cei care nu aveau un contract de închiriere valabil încheiat și care nu ocupau apartamentele, nefiind titulari de contract/înseriși în fișa locativă a acestuia, inclusiv în situația transcrierii contractului de închiriere, nu au dreptul de a cumpăra respectivele apartamente în baza Legii 112/1995.

3. Aspecte privind imobilele cu diferență de suprafață, diferență între destinația/numărul încăperilor și extinderi cu încăperi executate/primate prin atribuire ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995.

Potrivit jurisprudenței, optica instanțelor referitoare la aceste aspecte este cea de respingere a argumentului privind imposibilitatea vânzării raportat la neconcordanța cu privire la componența imobilului, ca neîntemeiat. Astfel, din extrasele de hotărâri judecătorești pronunțate reiese în mod clar că neconcordanțele sub aspectul descrierii/componenței și suprafeței imobilului, respectiv privind componența și modificarea suprafețelor locative, nu reprezintă impedimente în ceea ce privește încheierea contractului de vânzare în temeiul Legii 112/1995, în condițiile în care părțile au stabilit aceste elemente și le-au asumat prin acte adiționale la contractele de închiriere.

4. Aspecte ce privesc schimbul de locuințe prin care solicitantul deținea contract de închiriere încheiat pentru o altă locație la momentul intrării în vigoare a Legii 112/1995.

Ca urmare a schimbului de locuințe operează în fapt o dublă cesiune de creanță având ca obiect, pe de o parte, dreptul de folosință locativă, drept principal, iar pe de altă parte, dreptul de a cumpăra locuința în temeiul art. 9 alin. 1 din Legea 112/1995, care este un drept accesoriu dreptului locativ, această operațiune nefiind o înstrăinare de locuință în sensul art. 9 alin. 6 din lege. În alte cuvinte, acest drept a continuat practic așa cum a existat în patrimoniul precedent, respectiv cu toate accesoriile și garanțiile sale, inclusiv cu dreptul la cumpărarea imobilului în temeiul legii amintite. Astfel, câtă vreme persoana avea drepturi locative asupra fostului apartament la data intrării în vigoare a Legii 112/1995, aceste drepturi sunt continuate și asupra noului imobil obiect al schimbului de locuințe, această persoană fiind îndreptățită la cumpărarea apartamentului. În privința fostului imobil însă, aflat în folosința locativă a coschimbașului, analiza eligibilității vânzării în temeiul Legii 112/1995 trebuie realizată din perspectiva persoanei care solicită cumpărarea (coschimbaș).

Pe cale de consecință, se ia în discuție punctul 1 de pe Anexa 1 a Ordinii de zi - **Imobile preluate în proprietatea statului cu alte acte normative față de cele prevăzute prin art. 1 alin. 2 din H.G. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice ale Legii 112/1995, respectiv: Decretul 92/1950, Decretul 111/1954, Decretul 142/1952, Legea 4/1973 și Decretul 223/1974, respectiv următoarea solicitare:**

1.1. Solicitarea de cumpărare a doamnei Szanto Magdalena, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 14.

Raportat la existența unui litigiu privind obligarea la vânzare, cu termen de judecată la data de 17.06.2022, Comisia a amânat luarea deciziei cu privire la acest punct de pe ordinea de zi, în vederea verificării poziției procesuale a autorității locale.

Se ia în discuție punctul 2 de pe Anexa 1 a Ordinii de zi - **Transcrieri de contracte de închiriere, cu drepturi locativ la momentul intrării în vigoare a Legii 112/1995**, respectiv următoarea solicitare:

2.1. Solicitarea de cumpărare a domnului Oniga Ștefan, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Castanilor nr. 4, ap. 33.

Raportat la punctul de vedere al Direcției Juridice, privind situația transcrierii contractului de închiriere, Comisia a decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrierilor din C.F. nr. 260144-C1-U28 Cluj-Napoca, nr. cadastral 2660144-C1-U28 (nr. topo. 24036/S/XXXIII), în suprafață de 92,48 mp., la prețul de 201.810 lei, valabil la data de 31.05.2022, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995.

Se ia în discuție punctul 3 de pe Anexa 1 a Ordinii de zi - **Schimb de locuințe prin care solicitantul deținea contract de închiriere încheiat pentru o altă locație la momentul intrării în vigoare a Legii 112/1995**, respectiv următoarele solicitări:

3.1. Solicitarea de cumpărare a doamnei Țanca Elvira, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian nr. 96, ap. 3.

Raportat la punctul de vedere al Direcției Juridice, privind situația schimbului de locuință, Comisia a decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrierilor din C.F. nr. 270954-C1-U5 Cluj-Napoca, nr. topo. 9680/1/III, în suprafață de 18,14 mp., la prețul de 22.170 lei, valabil la data de 31.05.2022, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995.

3.2. Solicitarea de cumpărare a doamnei Kiss Cristina-Andreia, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. G-ral Ion Dragalina nr. 66, ap. 2.

Raportat la punctul de vedere al Direcției Juridice, privind modul de preluare, situația transcrierii contractului de închiriere, precum și situația schimbului de locuință, Comisia a decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrierilor din C.F. nr. 336223-C1-U1 Cluj-Napoca, nr. topo. 10029/II, în suprafață de 42,03 mp., la prețul de 45.125 lei, valabil la data de 31.05.2022, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995.

3.3. Solicitarea de cumpărare a doamnei Vomastek Alma-Maria, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Fortăreței nr. 6, ap. 4.

Raportat la punctul de vedere al Direcției Juridice, privind situația transcrierii contractului de

închiriere, precum și a schimbului de locuință, Comisia a decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrierilor din C.F. nr. 261038-C1-U4 Cluj-Napoca, nr. topo. 458/I/IV, în suprafață de 22,10 mp., la prețul de 40.906 lei, valabil la data de 31.05.2022, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, sub condiția ca până la data promovării proiectului de hotărâre de consiliu local să depună declarația notarială din care să rezulte că nu a dobândit sau nu a înstrăinat o locuință proprietate personală după data de 1 ianuarie 1990 în localitatea de domiciliu, conform art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995 actualizată.

3.4. Solicitarea de cumpărare a doamnei Baratosi Carmen-Gizella, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Paris nr. 47-49, ap. 9.

Raportat la punctul de vedere al Direcției Juridice, privind modul de preluare, situația transcrierii contractului de închiriere, precum și situația schimbului de locuință, Comisia a decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrierilor din C.F. nr. 250847-C1-U3 Cluj-Napoca, nr. topo. 5209/I/IX, 5210/5/IX, în suprafață de 52,70 mp., la prețul de 86.915 lei, valabil la data de 31.05.2022, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, sub condiția ca până la data promovării proiectului de hotărâre de consiliu local să depună declarația notarială din care să rezulte că nu a dobândit sau nu a înstrăinat o locuință proprietate personală după data de 1 ianuarie 1990 în localitatea de domiciliu, conform art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995 actualizată.

Se ia în discuție punctul 4 de pe Anexa 1 a Ordinii de zi - **Imobile cu diferență de suprafață, diferență între destinația/numărul încăperilor și extinderi cu încăperi executate/primate prin atribuire ulterior intrării în vigoare a Legii 112/1995**, respectiv următoarele solicitări:

4.1. Solicitarea de cumpărare a doamnei Szilagyí Angela, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75 ap. 5.

Raportat la punctul de vedere al Direcției Juridice, privind modul de preluare, precum și situația diferenței de suprafață, Comisia a decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrierilor din C.F. nr. 279568-C1-U3 Cluj-Napoca, nr. topo. 4916/1/2/2/V, în suprafață de 91,01 mp., la prețul de 118.998 lei, valabil la data de 31.05.2022, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995.

4.2. Solicitarea de cumpărare a domnului Ujvari Andrei privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 16.

Raportat la existența unui litigiu privind obligarea la vânzare, cu termen de judecată la data de 17.06.2022, Comisia a amânat luarea deciziei cu privire la acest punct de pe ordinea de zi, în vederea verificării poziției procesuale a autorității locale.

4.3. Solicitarea de cumpărare a domnului Vitalyos Gabor-Aron privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 2.

Raportat la existența unui litigiu privind obligarea la vânzare, cu termen de judecată la data de

17.06.2022, Comisia a amânat luarea deciziei cu privire la acest punct de pe ordinea de zi, în vederea verificării poziției procesuale a autorității locale.

4.4 Solicitarea de cumpărare a doamnei Szilagyi Rozalia, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75 ap. 2.

Raportat la punctul de vedere al Direcției Juridice, privind modul de preluare, situația transcrierii contractului de închiriere, precum și situația diferenței de suprafață, Comisia a decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrisurilor din C.F. nr. 279568-C1-U2 Cluj-Napoca, nr. topo. 4916/1/2/2/II, în suprafață de 64,06 mp., la prețul de 112.551 lei, valabil la data de 31.05.2022, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995.

4.5. Solicitarea de cumpărare a domnului Moga Ștefan-Călin privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 3.

Raportat la existența unui litigiu privind obligarea la vânzare, cu termen de judecată la data de 17.06.2022, Comisia a amânat luarea deciziei cu privire la acest punct de pe ordinea de zi, în vederea verificării poziției procesuale a autorității locale.

4.6. Solicitarea de cumpărare a doamnei Tordai Ana privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 1, ap. 3.

Raportat la împrejurarea că imobilul a beneficiat de un program de fațadizare, Comisia a amânat luarea deciziei cu privire la acest punct de pe ordinea de zi, în vederea transmiterii unui punct de vedere al Direcției Juridice cu privire la aspectul contravalorii cheltuielilor de fațadizare înaintate de autoritatea locală.

4.7. Solicitarea de cumpărare a domnului Bere Ioan-Adrian, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Căii Ferate nr. 3, ap. 1.

Raportat la punctul de vedere al Direcției Juridice, privind situația transcrierii contractului de închiriere, a schimbului de locuință, precum și situația diferenței de suprafață, Comisia a decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrisurilor din C.F. nr. 273582-C1-U2 Cluj-Napoca, nr. cadastral 273582-C-U2 (nr. topo. 9658/1/I, 9659/1/D) în suprafață de 48,62 mp., la prețul de 64.878 lei, valabil la data de 31.05.2022, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995.

4.8. Solicitarea de cumpărare a doamnei Boroș Livia, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 56-58, ap. 5, CORP B.

Raportat la punctul de vedere al Direcției Juridice, privind situația transcrierii contractului de închiriere, a schimbului de locuință, precum și situația diferenței de suprafață, Comisia a decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrisurilor din C.F. nr. 256053-C1-U5 Cluj-Napoca, nr. topo. 9869/2/V în suprafață de 45,93 mp., la prețul de 70.422 lei, valabil la data de 31.05.2022, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995.

4.9. Solicitarea de cumpărare a domnului Bereheșan Alexandru, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Livezii nr. 20, ap. 4.

Raportat la punctul de vedere al Direcției Juridice, privind situația diferenței de suprafață, Comisia a decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrierilor din C.F. nr. 259004-C1-U4 Cluj-Napoca, nr. topo. 5950/1/IV, în suprafață de 18,43 mp., la prețul de 17.606 lei, valabil la data de 31.05.2022, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, sub condiția ca până la data promovării proiectului de hotărâre de consiliu local să depună declarația notarială din care să rezulte că nu a dobândit sau nu a înstrăinat o locuință proprietate personală după data de 1 ianuarie 1990 în localitatea de domiciliu, conform art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995 actualizată.

Se ia în discuție punctul 5, respectiv 5.1. de pe Anexa 1 a Ordinii de zi, privind analiza solicitării de cumpărare a domnului Adam Andrei privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Între Lacuri nr. 44, ap. 2, pentru care nu este clarificată situația de carte funciară.

Se evidențiază faptul că, autoritatea locală nu mai deține niciun drept de proprietate asupra terenului, respectiv construcția nu este înscrisă în cartea funciară.

Se aduce la cunoștință Comisiei, existența pe rolul instanțelor de judecată a Dosarului nr. 238583/211/2021, cu termen de judecată pe data de 04.10.2022, prin care proprietarul actual al terenului a solicitat desființarea construcțiilor.

Pe cale de consecință, Comisia a amânat luarea deciziei cu privire la acest punct de pe ordinea de zi până la clarificarea proprietății.

Se ia în discuție punctul 6, respectiv 6.1. de pe Anexa 1 a Ordinii de zi, privind solicitarea doamnei Lucaci Domnița-Viorica de punerea în executare a Sentinței Civile nr. 11703/2003 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 11829/2003, definitivă prin Decizia Civilă nr. 684/A/2004 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în dosar nr. 5103/2003., privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Constantin Daicoviciu nr. 4, ap. 3-4.

Comisia, luând în considerare punctul de vedere exprimat de către Direcția Juridică prin Nota internă nr. 456481/30/08.09.2021 și raportat la prevederile art. 706 și 707 NCPC, punerea în executare a Sentinței Civile nr. 11703/2003 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 11829/2003, definitivă prin Decizia Civilă nr. 684/A/2004 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosar nr. 5103/2003 este prescrisă.

Se ia în discuție punctul 7, respectiv 7.1. de pe Anexa 1 a Ordinii de zi, privind solicitarea doamnei Pinteș Viorica de încheiere de contract de vânzare-cumpărare în baza H.C.L. nr. 901/2017.

Comisia, raportat la prevederile Codului Civil, a decis amânarea punctului de pe ordinea de zi, în vederea prezentării de către solicitantă a certificatului de moștenitor după defunctul Pinteș Emil, beneficiarul H.C.L. nr. 901/2017, prin care a fost aprobată vânzarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mărășești nr. 2, ap. 4, pentru care nu a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare.



Analizarea Anexei 2 de pe Ordinea de zi, privind solicitarea încheierii de contract de vânzare-cumpărare în baza H.C.L. nr. 331/2021

Se ia în discuție punctul 1 din Anexa 2 a Ordinii de zi, privind solicitarea doamnei Breg Kristina-Petra de încheiere, în baza H.C.L. nr. 331/2021, a contractului de vânzare-cumpărare pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Ion Meșter nr. 12, ap. 24.

Comisia, raportat la punctul de vedere al evaluatorului transmis prin nota internă nr. 382122/453/24.03.2022, privind evoluția prețurilor pe piața imobiliară de la luna octombrie 2021, a decis că este necesară întocmirea unui nou raport de evaluare.

*Dan Ștefan Tarcea*

Dan-Ștefan  
Tarcea

Digitally signed by  
Dan-Ștefan  
Tarcea  
DN: cn=Dan-Ștefan  
Tarcea, o=RO, ou=Cluj  
Napoca, email=dan@cluj  
napoca.ro, c=RO

*Ovidiu Vaida*

VAIDA  
OVIDIU

Serial digital de  
VAIDA  
OVIDIU  
Date: 2022.06.20  
11:48:02 +0200

*Bogdan-Florin Covaliu*

Bogdan-  
Florin  
Covaliu

Digitally signed by  
Bogdan-Florin  
Covaliu  
Date: 2022.05.17  
15:55:48 +0300

*Adriana Cristian*

Digitally signed by  
Adriana Cristian  
Date: 2022.06.17 11:12:00

*Nicoleta Ciherman*

Nicoleta Sorina  
Ciherman

Serial digital de  
Nicoleta Sorina  
Ciherman  
Date: 2022.06.17  
10:38

*Iulia-Ionela Ardeuș*

Ionela-Iulia  
Ardeuș

Serial digital de  
Ionela-Iulia Ardeuș  
Date: 2022.05.17  
09:24:07 +0300

*Raluca Bogdana Ferezan*

Raluca-  
Bogdana  
Ferezan

Digitally signed by  
Raluca Bogdana  
Ferezan  
Date: 2022.06.16  
16:11:57 +0300

*Mihaela Miron*

Mihaela-  
Dorina  
Miron

Digitally signed by  
Mihaela-Dorina  
Miron  
Date: 2022.05.16  
17:03:16 +0300

*Steliana Turdean*

TURDEAN  
STELIANA

Serial digital de  
STELIANA  
Date: 2022.06.17  
10:29

*Cristina Popovici*

POPOVICI  
CRISTINA-  
ELENA

Digitally signed by  
POPOVICI  
CRISTINA-ELENA  
Date: 2022.06.06  
16:35:54 +0300



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 256053-C1-05 Cluj-Napoca

|            |        |
|------------|--------|
| Nr. cerere | 167428 |
| Ziua       | 29     |
| Luna       | 07     |
| Anul       | 2021   |



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:123800

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Horea, Nr. 56-58, Bl. corp B, Ft. P, Ap. 5, Jud. Cluj

Părți comune: Terenul, instalația de gay, conductele de apa, electricitate, podul, acoperșul, wc, acces pod, acces pivnița, coridor pivnița

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe   |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|--|
| A1     | Top: 9869/2/V | -                    | 45,93                | 19,21             | -          | Ap nr 5 cu 2 camere, 1 bucatărie, 1 cămară de alimente, 1 wc comun cu ap 3 și ap 4, 1 boxă pivniță, su 45,93 mp, pic 19,21/100 parte |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale |  | Referințe |
|---|--|-----------|
| 12605 / 13/08/1997  |  |           |
| Act nr. cerere și documentație anexată, din 13/08/1997 emls de -;     |  |           |
| B1  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cobandit prin Lege, cota actuală | A1        |
|   | 1) STATUL ROMÂN, în administrarea operativă a                      |           |
|   | 2) CONSILIUL LOCAL AL MUN CLUJ NAPOCA                              |           |

#### C. Partea III. SARCINI

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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală. Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Horea, Nr. 56-58, Bl. corp B, Et. P, Ap. 5, Jud. Cluj  
 Părți comune: Terenul, instalația de gaz, conductele de apă, electricitate, podul, acoperișul, wc, acces pod, acces pivniță, coridor pivniță

| Nr crt | Nr cadastral  | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe   |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|--|
| A1     | Top: 9869/2/V | -                    | 45,93                | 19,21             | -          | Ap nr 5 cu 2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 wc comun cu ap 3 și ap 4, 1 boxă pivniță, su 45,93 mp, pic 19,21/100 parte |

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

02-08-2021

Data eliberării,

11 03 Aug 2021

Asistent Registrator,  
 ADRIAN PIRVU-BRAICA  
 Pirvu Braica Adrian  
 REGISTRATOR  
 (parafa și semnătură)

Referent,  
 Cosmina-Raluca  
 referent  
 (parafa și semnătură)

**FIȘA LOCUINȚEI**

Serviciul: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

- Adresa locuinței: STR. HOREA NR. 56-58, AP. 5, CORP B
- Numarul de înregistrare a cererii de cumpărare: 725709/45/30.12.2021
- Titularul contractului de închiriere: BOROȘ LIVIA
- Nr. contractului de închiriere: 50095/21.09.1999, primul contract a fost încheiat cu mama acesteia Căldărar Maria pentru imobilul din str. Clăbucii nr. 2A, ap. 13 (schimb de locuință)

- Informații privind situația juridică (notificări, sentințe)

ȘEF SERVICIU,

MIRESAN  
MARIA

CONSILIER,

BOCA  
DO NA-  
MARIANA

Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU,

- Modul de preluare Statul Român 1771111 ROMÂNIA de la Bichler Desideriu  
în folosința Statului Român al Domniei (au) D. 92/1950
- Există documentație de întabulare NU

- Nr. C.F. din dosar juridic, din documentația de întabulare \_\_\_\_\_

- Nr. topo 9269 cota indiviză \_\_\_\_\_ teren atribuit \_\_\_\_\_

- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr. 501/2002 NU ESTE REVENDICAT CONF.

- Dacă este revendicat în baza Legii nr. 66/2004 CONF. L. 54/2002 & 66/2004

- Este întabulat în C.F. 256053-CI-05 nr. C.F. colectiv 256053-CI nr. C.F. individual \_\_\_\_\_

nr. topo 9269/IV cota indiviză 19,21% teren atribuit CONF. PIC

întabulat în favoarea Statul Român în administrarea Consiliul Local Clăbucii

- Alte situații \_\_\_\_\_

ȘEF SERVICIU,

Mihaela-  
Dorina Miron

INSPECTOR,

NISTOR  
MARIA-SILVIA

Serviciul: REVENDICĂRI, FOND FUNCJAR ȘI REGISTRU AGRICOL

- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr. 10/2001, Dosar NU ESTE REVENDICAT

- Mod de soluționare \_\_\_\_\_

INSPECTOR,

GIURCIU LILIANA

- Dacă este revendicat în baza legilor fondului funciar, Dosar NU ESTE REVENDICAT

Mod de soluționare \_\_\_\_\_

ȘEF SERVICIU,

Cosmina  
Candrea

INSPECTOR,

POP ALEXANDRA OANA

Serviciul: CONTENCIOS

- Dacă există proces pe rol Din evidințele fapt. concludem ca nu există proces pe rol
- Îndeplinește condițiile juridice de vânzare \_\_\_\_\_

ȘEF SERVICIU

POP ADINA - POP ADINA-LARIANA  
ECATERINA

Serviciul: RATE, CHIRII, TARIFE PREȚURI

- Dacă există debite chirie \_\_\_\_\_

ȘEF SERVICIU,

TODORUT  
MIHAELA-ADELA

Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU,

Repartizat în vederea măsurării și evaluării

ȘEF SERVICIU,

INSPECTOR,

Aprobat vânzarea prin H.C.L. nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE NR. \_\_\_\_\_

DIRECTOR,  
IULIA ARDEUS

DIN  
INSPECTOR,

Cod. 122.0136 B

Str. Chibucilor 2/a  
(Buc. P. 4) 92.12

## Contract de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință

Între subsemnații a) Grupul Int. de Gosp. Com. și Localivă  
cu sediul în b) S. Cluj Național 79 titular al dreptului de administrare privind  
fondul de locuințe proprietate de stat, în calitate de locator, reprezentat prin c) Ing. T. A. 2. MAREȘ DUMITRU  
impuniternicit prin delegația nr. 245.  
din 15.09.1975 și d) CALDAREAR MARIUȘA posesor al buletinului de  
identitate-seria 3 nr. 152112 eliberat de Miliția Sărbuteu la data de  
17.11.1968 în calitate de locator principal, în baza înștiințării nr. 814  
la data de 17.11.1975 de către Cons. Pop. Municipal.  
în e) a intervenit următorul contract de închiriere:

1. — Primul, în calitate de locator (denumit mai jos și proprietar) închiriază iar al doilea în ca-  
litate de locator principal (denumit mai jos chiriaș) ia cu chirie locuința prevăzută în fișa suprafeței lo-  
cative 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 pre-  
văzut 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 Sept. 1975  
până la 31.12.78

La expirarea termenului, chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului. În caz de absență a chi-  
riașului și în lipsa vreunei impuniterniciri date de către acesta, soțului sau altui membru major al familiei,  
la expirarea termenului, contractul de închiriere se va încheia cu soțul rămăs 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 con-  
diția de a anunța, în scris, proprietarul cu cel puțin 30 zile înainte de mutarea din locuința închiriată.

4. — Chiria lunară este de lei 111 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 acoaleia cind 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 ex-  
trasului de cont emis de întreprinderea care are în administrare fondul locativ de stat, prezentul contract  
avînd 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 impuniternicit 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;



GRUPUL ÎNȚEPRINDERILOR DE GOSPÖDÄRIE  
COMUNALÄ ȘI LOCALIVÄ  
AL JUDEȚULUI CLUJ

Anexă parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat la nr. 32/136 din 17.11.1979

## Fișă

Suprafeței locative închiriate în:

Municipiul (orașului, comuna) Blaj Sasca sectorul Cart. Muncitorilor  
strada Chibucilor numărul 13A blocul 2+4 scara 7 corpul \_\_\_\_\_ situată  
la nivelul (etajul) a) II apartament 13 încălzirea b) centrală apă curentă c) la loc  
canalizare d) la loc instalație electrică e) da Construite din materiale infericare f) Plac. beton

A

### Date privind locuința închiriată

| Nr. crt.                     | Denumirea încăperii g) | Supr. (mp) | In folosință |        |
|------------------------------|------------------------|------------|--------------|--------|
|                              |                        |            | exclusivă    | comună |
| 0                            | 1                      | 2          | 3            | 4      |
| 1                            | Cameră                 | 15,65      | cla          | TA 01  |
| 2                            | " "                    | 10         |              | TA 01  |
|                              |                        | 25,65      | Muzi-        |        |
| 3                            | cutie                  | 1,15       | cla          | TA 4A  |
| 4                            | baie                   | 1,15       |              | TA 02  |
| 5                            | inca Ab. cada          | 2,50       |              | TA 02  |
| 6                            | buclătoare             | 1,30       |              | TA 0A  |
|                              |                        | 15,80      |              |        |
| Muzi-                        |                        |            |              |        |
| Suprafața curții și grădinii |                        |            |              |        |

- 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) I d e m I d e m  
e) Da sau nu  
f) Da sau nu  
g) Cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cămară, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șură, șopron, etc.









- bi. Chiriasul se obliga:
- sa efectueze lucrurile de intretinere, reparatiile sau inlocuirea elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
- sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate sau folosite uzura de cauzare 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 cel care cu acces sau folosirea in orice elemente de constructii, instalatii, colectoare si dotari aferente;
- sa asigure constanta si igienizarea in interiorul locuintei si la curtile de folosinta comune de toate contractului de inchiriere;
- sa coabiteze in termen de 30 de zile proprietarului orice notificare scrisa in venitul net si factibil, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa previna la autrea din locuinta, proprietarului locuinta in starea de folosinta si constanta si cu obiectele de inventar trecute in procesul verbal de predare-primire indata la crearea locuintei;

#### IV. VALIDAREA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

- Este valabil de drept contractul incheiat in contract, care:
- obliga chiriasul sa recunoasca sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatii in sarcina proprietarului;
- prevede responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotariile aferente apartii comune, cu exceptia celor mentionate la art. III, pct. b) sau cum sunt acestea formulate:
- inoua chiriasilor sa faca asigurari de daune;
- exonerarea proprietarului de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
- autorizarea proprietarului sa totina venitul din necesitatea clauzilor contractului de inchiriere.
- Rezilierea contractului de inchiriere indata pe termenul stabilit se face la:
  - a) cererea chiriasului, cu conditia notificarii realizate intr-un termen totu de 30 de zile;
  - b) cererea proprietarului atunci cind:
    - chiriasul nu a achitat chiria cel mult 3 luni consecutive;
    - chiriasul a incalcat inceshata stricte si locuintei, cladirii in care este situata aceasta, obiectele si/sau oricum sa otracora site sauuri aferentele, sau date instrucsiune fara drept parol ale acestora;
    - chiriasul are un comportament care face imposibila convetuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
    - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;
- cu la termenul rezilierei de proprietari atunci cand chiriasul nu sime achitat obligatiile ce revin ale calitatii comune de o perioada de trei luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului.
- Exonerarea chiriasului se face numai de data unei notari de indestare si convetuire, dar chiriasul este obligat sa platea chiria prevazuta in contract pana la data executarii efective de executare.

Contractul prezintă în termen de 30 de zile de la data prezentării documentelor de serviu solicitat, contractului sau de la data încheierii deoseului, data semnării contractului prin lege n. 80/1990, în vigoare.

V. ALTE CLAUSURI CONVENUTE ÎNTRU PĂRTE

Art. 10 al 1-lea fac parte integrată din contractul de achiziție.  
Prezentul contract s-a încheiat în data 21.06.1999  
în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

VICEPREȘEDINTE  
SPRINCHE DEȘINE

DIRECTOR ECONOMIC  
SOCIETATEA SA

DIRECTOR  
ANEXA SA

13.08.99  
SERVICIUL  
CATEGORIE SERVICIUL



SECRET  
*[Handwritten signature]*

VIZAT  
SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS  
MIRELA PIRON

INTERZIC  
*[Handwritten signature]*

VIZAT  
Serv. Juridic-contencios  
Data 21.06.1999  
Semnătura *[Handwritten signature]*

Anexa nr. 1 parte integrantă  
 din contractul de închiriere  
 înregistrat la nr. 36747  
 din 27.06.1959

F I S A

SUMARUL LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN :

funcțional cluj-urrock  
 scara Cobulei nr. 24  
 blocul \_\_\_\_\_ scara \_\_\_\_\_ corpul \_\_\_\_\_ situata la nivelul  
 (etajul) a) \_\_\_\_\_ apartamentul 13  
 încălzirea b) centrală apă caldă c) pe loc  
 canalizare d) pe loc instalații electrice e) ada  
 construite din materiale înscrise în f) ada

Date privind încălzirea închiriată

| Nr. ord.                     | Denumirea încăperii g) | Suprafața ap | în folosirea |        |
|------------------------------|------------------------|--------------|--------------|--------|
|                              |                        |              | Exclusivă    | Comună |
| 0.                           | 1.                     | 2.           | 3.           | 4.     |
| 1.                           | Camera                 | 15,65        | 15,65        |        |
| 2.                           | Camera                 | 10,60        | 10,60        |        |
|                              |                        | 26,25        |              |        |
| 3.                           | Curtea                 | 7,45         | 7,45         |        |
| 4.                           | Curtea                 | 1,17         | 1,17         |        |
| 5.                           | bau la colda           | 2,50         | 2,10         |        |
| 6.                           | Încalzire              | 4,30         | 4,30         |        |
|                              |                        | 41,27        |              |        |
| Suprafața curții și grădinii |                        |              |              |        |

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 | Unitatea unde lucrează | Patrila-tatară/lună, pământ sau venită |
|----------|---------------------|---|---------------|------------------------|--|
| 0.       | 1.                  | 2.  | 3.            | 4.                     | 5.                                     |
| 1.       | COȘCĂRĂ, TUDOR      | titular   | 1937          |                        |  |
| 2.       | BUCUR, RITA         | soție   | 1964          |                        |  |
|          |                     |   |               |                        |  |
|          |                     |   |               |                        |  |
|          |                     |   |               |                        |  |
|          |                     |   |               |                        |  |
|          |                     |   |               |                        |  |
|          |                     |   |               |                        |  |
|          |                     |   |               |                        |  |

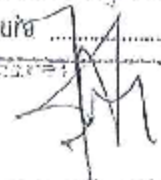
LOCATAR

LOCATAR

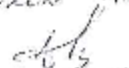
**VIZAT**

Serv. Juridic-contencios

Data 16 August 1977

Semnătura 

- a) Subsol, etaj, mansarda, alte niveleuri;
- b) Centrală, sobe de gaze, albe, mijloc de încălzire, centrală, în vedere, în curte, în stradă;
- c) Da sau nu;
- d) Da sau nu;
- e) Casă, hol, oficiu, baie, bucatărie, vestibul, scara, WC, sală de mese, tindă, culcuș, boxă, magazie, terasă, socruș, etc.;
- f) Se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit Art. 17 Legea 114/1976;
- g) Soț, soție, fiu, fiică, precum și partenerii soțiilor, întreținute de soție (tată, mamă, soacră, soacra) care locuiesc și se gospodăresc împreună.

LOCATAR  
Mihail POPANU  


CONTRACT DE INCHIRIERE  
pentru scara/etaj cu destinatia de locuinta

Intre subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca in calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) in CLUJ-NAPOCA str. Motilor nr. 3 reprezentat prin Viceprimar GRIGORE DEJEU legitimat cu legitimatia nr. \_\_\_\_\_ eliberata la data de \_\_\_\_\_ si *CALDARE HADIT* cu domiciliul in *CLUJ-NAPOCA str. ALIULET nr. 2A bl. et. sc. ap. 13* legitimat cu buletin de identitate seriala nr. *643365* eliberat la data de *06.09.2004* de *Pol. Cluj*, a intervenit urmatoarea contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Prinul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din CLUJ-NAPOCA str. *HADIT* nr. *56-58* bl. sc. ap. *16* judet CLUJ compusa din 2 camere in scara/etaj, dependinta in scara/etaj de *11/16* no., si teren *27/100* no., folosite in exclusivitate si folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia si compusa din *2* persoane, titula *CALDARE HADIT*

Locuinta descrisa la capitolul I. se preda in stare de folosinta cu instalatiile si inventarul oravaut in procesul verbal de predare-primire incheiat intre subsemnatii, care face parte integranta din prezentul contract. Termenul de inchiriere este de *5* ani, cu incepere de la data de *01.10.99* pana la data de *30.09.2004*. La expirarea termenului contractul poate fi reinnoit cu acordul ambelor parti.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunara este de *217.16* lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de *01.10.99* 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 *100* lei, reprezentand chiria aferenta locuintei pe o perioada de 1 luni.

Chiria se va plati lunar, incepand cu data de *01.10.99* la sediul

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

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica in scris chiriasului cu 60 de zile inainte de termenul scadent la plata.

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

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

a). Proprietarul se obliga:

- sa predea chiriasului locuinta in stare buna de folosinta;
- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta, in exploatare si functionalitate a pe toata durata inchirierii locuintei;
- sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructia exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, ingrejauri, pavamente, scari exterioare ale 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 alimentarea cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, creatorii, instalatii de colectare a deeurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie, s.a.).

b). Chiriasul sa oblige:

- 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 cel care are acces sau foloseste in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si detarile aferente;
- sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata contractului de inchiriere;
- sa comunice in termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsa in venitul net al familiei, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa predea la mutarea din locuinta, proprietarului, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu obiecte de inventar trecute in procesul verbal de predare-primire intocmit la predarea locuintei;

#### IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
  - prevede responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarile aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. b asa cum sunt acestea formulate;
  - iapun chiriasilor sa faca asigurari de daune;
  - exonereaza 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 minima 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, instalatii precum si oricaror alte bunuri aferente, sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
    - chiriasul are un comportament care face imposibila convetuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
    - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;
  - c) la cererea asociatiei de proprietari atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioada de trei luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului.
- Evacuarea chiriasului se face numai pe baza unei hotarari judecatoresti irrevocabila, iar chiriasul este obligat la plata chiriei prevazute in contract pana la data executarii efective de evacuare.



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

V. ALTE CLAUSE CONVENITE ÎNTRE PARTI

Anexa 1, 2 și 3 fac parte integrată din contractul de închiriere.  
Prezentul contract s-a încheiat astăzi 21.09.1999  
în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CHIRIAS, *Valdeș*

PROPRIETAR.

VICEPREȘINAR.

GRIGORE DEJEU

DIRECTOR ECONOMIC,  
LIVIA ANDREIȘ

*280999*  
*[Signature]*

DIRECTOR,  
VALER SUCIU

*21.09.99*

ȘEF SERVICIU.

GEORGHE CHIRILEAN

*[Signature]*

*24.09.99*

INOCENȚ,

HIRON A.

*[Signature]*

VIZAT,  
SERVICIUL JURIDIC CONȘTIENȚĂ  
MIREL HIRON

*21.09.1999*  
*[Signature]*

Anexa nr.1 parte integranta  
 din contractul de inchiriere  
 inregistrat la nr. 50095  
 din 21.09.1989.

F I S A

SUPRAFETA LOCATIVE INCHIRIATE IN :

municiului CLUJ-NAPOCA  
 strada HORTEA nr. 56-58  
 blocul \_\_\_\_\_ scara \_\_\_\_\_ corpul \_\_\_\_\_ situata la nivelul  
 (etajului) a) \_\_\_\_\_ apartamentul 16  
 incalzirea b) cu gaz apa caldenta c) la loc  
 canalizare d) la loc instalatie electrica e) la  
 construite din materiale inferioare. f) nu

Date privind locuinta inchiriată

| Nr. crt.                    | Descrierea incaperii g) | Suprafata mp | in folosinta |        |
|-----------------------------|-------------------------|--------------|--------------|--------|
|                             |                         |              | Exclusiva    | Comuna |
| 0.                          | 1.                      | 2.           | 3.           | 4.     |
| 1.                          | cameră                  | 13,84        | 13,84        |        |
| 2.                          | cameră                  | 11,37        | 11,37        |        |
|                             |                         | 25,21        |              |        |
| 3.                          | buclarie                | 8,87         | 8,87         |        |
| 4.                          | baie                    | 2,29         | 2,29         |        |
|                             |                         | 11,16        |              |        |
| Suprafata curții și gradini |                         |              |              |        |
|                             |                         | 17,00        |              |        |

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

| Nr. crt. | Numele și prenumele | Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere 1) | Anul nașterii | Unitatea unde lucrează | Retribuția lunară, pensia sau venitul |
|----------|---------------------|---|---------------|------------------------|---------------------------------------|
| 0.       | 1.                  | 2.  | 3.            | 4.                     | 5.                                    |
| 1.       | CHIRIAC MARIA       | - titular -   | 1939          |                        |                                       |
| 2.       | BOCOS LIVIU         | - fiu -   | 1961          |                        |                                       |
|          |                     |   |               |                        |                                       |
|          |                     |   |               |                        |                                       |
|          |                     |   |               |                        |                                       |
|          |                     |   |               |                        |                                       |
|          |                     |   |               |                        |                                       |
|          |                     |   |               |                        |                                       |
|          |                     |   |               |                        |                                       |

L O C U I T O R I

STATAR  
G. B. STATAR

*[Handwritten signature]*

27.09.1979  
Stampa

- a) Subziol, stați menajera, alte năvături;
- b) Centrala, scote de gaze, alte mijloace de încălzire;
- c) Încălzirea, în scote, în curte, în strada;
- d) Ca sal. nu;
- e) Ca sal. nu;
- f) Camera, hol, oficiu, baie, bucatăria, vestitul, camera, WC, scara, scotei, tindă, culcar, boxa, magacin, sura, scotea, etc;
- h) Se consideră ca membrii de fam. se consideră ca stare potrivit Art. 17 Legea 114/1996
- i) Cot, scote, în, fiica, praci și parții scotei, întreținut de acestia (cota, marea, scotea, scote) care locuiesc și se gospodăresc împreună

Intenț  
MCOU  
*[Handwritten signature]*

ROMANIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECȚIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
SERVICIUL LOCALITIV, SINTETIZĂ SPAȚIU  
NR. 25453 din 04.05.2004

ACT ADIȚIONAL

Nr. 1 la contractul de închiriere nr. 50095 din 21.09.1999

Art.1. Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cu sediul în str. Motilor nr.3, reprezentat prin primar Dr. ec. GHEORGHE FUNAR, și director economic OLIMPIA MOIGRADAN și director D. F. I. S. LIVIA ANDREIAȘ, pe de o parte și CALDARAR MARIA cu domiciliul în Cluj Napoca, str. HOREA NR. 56-58, CORP. "B", AP.5 pe de alta parte.

În baza Legii nr.114/1995, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000 și O.U. nr.8/2004 a documentației de întabulare și a cererii

**Obligația chirieșului este:**

- achitarea cheltuielilor comune, în cazul neplatii cheltuielilor trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere, pe calea instanțelor de judecată.

- respectarea normelor PSI, O.G. nr. 60/1997, art. 19.

Art.2. Obiectul actului adițional:

Se prelungește termenul de valabilitate a contractului de închiriere până la data de 08.04.2009.

În baza prezentului act adițional se modifică următoarele date:

- din fișa suprafeței locative pct. A, astfel:

- din camera de 13,84 mp. în 13,53 mp.

- din camera de 11,37 mp. în 11,26 mp.

- din bucatarie de 8,87 mp. în 8,95 mp.

- din camara de 2,29 mp. în 1,14 mp.

- din teren de 27,00 mp. în 54,00 mp.

- "se include pivnița de 11,05 mp."

- "se modifică numărul apartamentului din nr.16 în nr.5"

Art.3 Cap.V "chiria lunară este de 244.022 lei.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate

Art. 5. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere nr. 50095 din 21.09.1999 și se încheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator și 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 ANDREIAȘ

SEF SERVICIU  
GHEORGHE CHRILEAN

INTOCMIT:  
FLORICA MARINCUS

LOCATAR

NUMELE: CALDARAR  
PRENUMELE: MARIA  
B.I. seria K.X. nr. 087/114

Scunatura

*Caldarar*

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
SERVICIUL LOCATIV, SINTEZA SPATII  
NR. 50394 din 21.06.2007

ACT ADITIONAL

Nr. 2 la contractul de inchiriere nr. 50095 din 21.09.1999

Art.1. Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar EMIL BOC, si director economic OLIMPIA MOIGRADAN si director D.F.I.S. STEFANIA GABRIELA FERENCZ, pe de o parte si CALDARAR MARIA cu domiciliul in Cluj Napoca, str. HOREA NR. 56-58, AP. 5, CORP.B pe de alta parte,

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999, I.L.G. nr.1275/2000 si O.U. nr.8/2006, Legii nr.241/2001, art.31 a documentației de întabulare si a cererii nr. 50394/2007.

Obligatia chirasului este:

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

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

Art.2. Obiectul actului aditional:

In prezentul act aditional se modifica/completeaza urmatoarele date:

In fisa suprafetei locative pct. B astfel:

- "se include in contract nepoata BOROS ANDRA - 1989 - conform cererii."

Art.3. Chiria lunara este de 102,24 lei (RON).

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

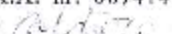
Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 50095 din 21.09.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

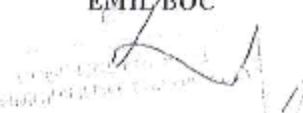
LOCATOR

LOCATAR


CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ NAPOCA  
PRIMAR  
EMIL BOC

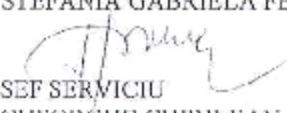
NUMELE: CALDARAR  
PRENUMELE: MARIA

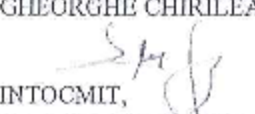
B.I.seria K.X. nr. 087414  
Semnatura 

  
DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

VIZAT  
SERVICIUL JURIDIC CONFENCIOS

  
DIRECTOR D.F.I.S.  
STEFANIA GABRIELA FERENCZ

  
SEF SERVICIU  
GHEORGHE CHIRILEAN

  
INTOCMIT,  
FLORICA MARINCUS

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
SI EVIDENTA PROPRIETATI  
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE  
NR. 80095 din 27.05.2009

ACT ADITIONAL

Nr. 3 la contractul de inchiriere nr. 50095 din 21.09.1999

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 CĂLDĂRAR MARIA, CNP \_\_\_\_\_, pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996 republicata, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, O.U.G. nr. 44/2009 nr. 44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, a documentației de întabulare si a cererii nr. 80095/45/15.04.2009

Art. 2. Obiectul actului aditional

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

„ se prelungeste durata contractului de inchiriere privind suprafata locativa cu destinatia de locuinta situata in municipiul Cluj-Napoca, STR. HOREA NR. 56-58, AP. 5, pe o perioada de 5 ani, de la data de 19.05.2009 până la data de 19.05.2014

Se introduce următoarele articole:

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

La capitolul IV se introduce clauza „ In 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 102, 24 RON.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 50095 din 21.09.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
PRIMAR,  
SORIN APOSTU

DIRECTOR ECONOMIC,  
OLIMPIA MOIGRADAN

COMPARTIMENTUL AVIZARE  
EXECUTARE CONTRACTE,  
Consilier juridic  
FEREZAN RALUCA BOGDANA

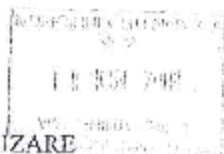
DIRECTOR,  
DACIA CRISAN

SEF SERVICIU,  
GHEORGHE CHIRILEAN

INFOCOMIT,  
FLORICA MARINCUS

LOCATAR

NUMELE:CĂLDĂRAR  
PRENUMELE: MARIA  
C.I.seria KX nr. 087414  
Semnatura *Căldărar*



05.10.2009

28.09.2009

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
SI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL: ADMINISTRARE SPAȚIU, TERENURI  
NR. 84334 din 29.03.2011

## ACT ADIȚIONAL

Nr. 4 la contractul de închiriere nr. 50095 din 21.09.1999

Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str. Moșilor nr.3, reprezentat prin primar SORIN APOSTU pe de o parte și CĂLDĂRAR MARIA, CNP \_\_\_\_\_, cu domiciliul în Cluj Napoca, \_\_\_\_\_, pe de altă parte.

În baza Legii nr.114/1996 republicată, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr.1275/2000, OUG nr. 44/2009, Legii nr.241/2001, I.L.G. 310/2007, H.C.L. nr. 284/2010, a documentației de întabulare, a cererii nr. 84334/45/24.03.2011, a certificatului de naștere seria N.T. nr. 577588 și a sentinței civile nr. 175/2006 a tribunalului Cluj

**ART. 1 - Se modifică punctul B din Anexa 1 la contractul de închiriere, în sensul includerii nepoatei KERESI CRISTINA - OTILIA**

**ART. 2 -** Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere. Începând cu 01.08.2010 nivelul majorării de întârziere este de 0,5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

**ART. 3 -** La capitolul III, pct. b, se introduc clauzele potrivit cărora:

- locatarul este obligat să achite cheltuielile de întreținere aferente fiecărei luni către furnizorii de servicii, sau asociației de proprietari, după caz

- locatarul este obligat la respectarea normelor PSI și este răspunzător de pagubele pricinuite de incendiu în condițiile prevederilor Codului civil

- locatarul este obligat să întrebuințeze apartamentul ce face obiectul prezentului contract de închiriere numai pentru destinația de locuință

- titularul are obligația de a declara terenul închiriat, la Direcția de Impozite și taxe locale, în vederea stabilirii taxei pe teren, conform art. 256, alin. 3 din Codul fiscal.

**Art. 4 -** chiria lunară este de 102,24 lei.



Art. 5 – Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate

Art. 6 Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de inchiriere nr. 50095 din 21.09.1999 și se încheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator și 1 exemplar la locatar.

**LOCATOR**  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
**PRIMAR,**  
SORIN APOSTU

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS,  
Consilier juridic  
FEREZAN RALUȚA BOGDANA

DIRECTOR,  
IULIA ARDEUȘ

ÎNTOCMIT,  
E. MARINCUȘ

**LOCATAR**

NUMELE: CĂLDĂRAR  
PRENUMELE: MARIA

Semnatura



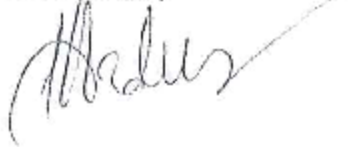


B

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        | CĂLDĂRAR MARIA           | TITULARĂ  | 1939          |  |
| 2        | BOROȘ LIVIA              | FIICĂ   | 1961          |  |
| 3        | BOROȘ ANDRA              | NEPOATĂ   | 1989          |  |
| 4        | KERESI CRISTINA - OTILIA | NEPOATĂ   | 1997          |  |
|          |                          |   |               |  |
|          |                          |   |               |  |
|          |                          |   |               |  |
|          |                          |   |               |  |
|          |                          |   |               |  |
|          |                          |   |               |  |
|          |                          |   |               |  |

LOCATOR,



LOCATAR,



ÎNTOCMIT,  
E. MARINCUS



- subsol, etaj, mansardă, alte niveluri
  - centrala, soba de gaze, alte mijloace de încălzire
  - în locuințe, în clădire, în curte, în stradă
  - în locuințe, în clădire, în curte, în stradă
  - da sau nu
  - da sau nu
  - cameră, hol, oficiu
  - se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art. 17 din Legea nr. 114/1996.
  - soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților, întreținuți de aceștia (tată, mamă, soacra, socrul)
- care locuiesc și se gospodăresc împreună

Nr. 57592/451/12.02.2015

## ACT ADIȚIONAL

Nr. 5 la contractul de închiriere nr. 50095 din 21.09.1999

### 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

CALDARAR MARIA, CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Cluj-Napoca,

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

Temei : Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, IICL nr. 715/2000, HCL nr. 2009/2003, HCL nr. 245/2004, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G.nr. 310/2007, O.G. nr. 43/2014, cererea nr. 205459/45/12.06.2014, completată cu adresa nr. 269957/45/30.07.2014.

### 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. HOREA, nr. 56-58, Corp B, ap. 5, având suprafața utilă de 45,93 m.p., cu structura formată din 2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente și 1 boxă pivniță, conform Anexei 1 la contractul de închiriere, identificată în CF nr. 123880, top. 9869/2/V.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 54 m.p. de teren, aflată în indiviziune, care face parte integrantă din prezentul contract, Anexa 1.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 4 persoane, conform Anexei 1, 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 102,24 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul anexate, care fac parte integrantă

din Anexa 2 a contractului 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 în scris chiriașului în termenul prevăzut de actele normative ce determină modificarea acesteia.

Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință.

Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare națională sau locală. Nivelul majorării de întârziere la data prezentului act este de 0,5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

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

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

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

### **a) Obligațiile locatarului:**

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

### **b) Obligațiile locatarului:**

- să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca

urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

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

## VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Sunt mule de drept clauzele incluse în contract, care;

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

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

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

- a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;
- b) la cererea proprietarului atunci când:
- locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
  - locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
  - în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, sau accesul în locuință fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;
  - dacă locatarul nu și-a achitat cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz;
  - dacă locatarul nu a respectat clauzele contractuale.
- c) la cererea asociației de proprietari/locatari, atunci când locatarul nu și-a achitat obligațiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni, acestea fiind stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;
- d) în cazul neplății cheltuielilor comune trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere;
- e) dacă locatarul nu a respectat normelor PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006, actualizată.

În cazul nec executării 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 locatarului, prin neplata chiriei, precum și din orice altă cauză și locatarul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liber imobilul, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

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

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

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

## 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 BOC**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ**  
**DIRECTOR,**  
**OLIMPIA MOIGRADAN**

**SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS**  
**ȘEF SERVICIU,**  
**ALINA RUS**

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

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

**ÎNTOCMIT,**  
**RADU GĂRBOVAN**

**LOCATAR**

**NUMELE : CĂLDĂRAR**  
**PRENUMELE : MARIA**

Semnătura

*Căldărar Maria*

FIȘA  
SUPRAFEȚEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca  
str. HOREA nr. 56-58, Bl. \_\_\_ sc. \_\_\_ corp. \_\_\_ et. corp B, ap. 5.  
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                 | 13,84         | 13,84                  | 0,00                |
| 2        | cameră                 | 11,37         | 11,37                  | 0,00                |
|          | <b>TOTAL</b>           | <b>25,21</b>  | <b>25,21</b>           | <b>0,00</b>         |
| 1        | bucătărie              | 8,87          | 8,87                   | 0,00                |
| 2        | cămară alimente        | 2,29          | 2,29                   | 0,00                |
|          | <b>TOTAL</b>           | <b>11,16</b>  | <b>11,16</b>           | <b>0,00</b>         |
| 1        | piviță                 | 11,05         | 11,05                  | 0,00                |
|          |                        | 11,05         | 11,05                  | 0,00                |
|          | teren                  | 54            | 54                     | 0,00                |

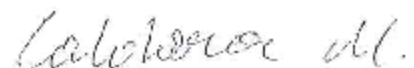
titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)

| 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        | CĂLDĂRAR MARIA         | titulară  | 1939          |  |
| 2        | BOROȘ LIVIA            | fiică   | 1961          |  |
| 3        | FARCAS ANDRA           | nepoată   | 1989          |  |
| 4        | KERESI CRISTINA-OTILIA | nepoată   | 1997          |  |
|          |                        |   |               |  |
|          |                        |   |               |  |
|          |                        |   |               |  |
|          |                        |   |               |  |
|          |                        |   |               |  |

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 părinți soților, întreținuți de aceștia (tată, mamă, soacră, socru)

care locuiesc și se gospodăresc împreună



**ACT ADIȚIONAL**  
**Nr. 6 la contractul de închiriere 50095 / 21.09.1999**

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3, identificat prin C.U.I. 4305857, IBAN RO22TREZ21621A3C0530XXXX, reprezentat prin **PRIMAR EMIL BOC** în calitate de **LOCATOR** și **BOROȘ LIVIA C.N.P.**, cu domiciliul în

Cluj-Napoca, Jud. Cluj, identificat cu CI seria \_\_\_\_\_ eliberat de SPCLJEP Cluj-Napoca la data 12.02.2020, în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Cod de procedură civilă, Cod de procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U.G nr. 40/1999 actualizată, H.G. 1275/2000 actualizată, Legea nr. 241/2001, O.U.G. nr. 44/2009, H.G. 310/2007, H.C.L. nr. 284/2010, O.G. nr. 43/2014, Certificatul de deces Seria D.II nr. 435904/7.04.2021, Declarațiile notariale autentificate sub nr. 226/5.05.2021 și nr. 364/30.06.2021 de notarul public Jakob Etelka, Declarația notarială autentificată la data de 7.06.2021 în Londra, Marea Britanie, de notarul public Cristina Mhaela Mihalache Bertolini, cererea nr. 249888/16.04.2021, completată cu cererile înregistrate sub nr. 282087/6.05.2021 și nr. 420737/19.07.2021.

Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se modifică părțile contractante în sensul că se transferă contractul de închiriere de pe Căldărar Maria pe Boroș Livia, ca urmare a decesului titularului, se reglementează termenul locațiunii, se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale, astfel:

**II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL**

Art.1 Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința în suprafața de 45,93 mp, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 56-58, corp B, ap. 5, cu structura formată din 2 camere, 1 bucatărie, 1 cămară de alimente și 1 boxă de pivniță, identificată în CP nr. 256053-C1-U5, nr. top 9869/2/V și teren atribuit în suprafață de 54 mp, conform Anexei 1 la contractul de închiriere.

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

Art.3 Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 2 persoane, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Art.4 Locuința descrisă mai sus a fost predată în stare de folosință doamnei Căldărar Maria în data de 21.09.1999, iar ca urmare a decesului acesteia posesia și folosința este deținută de doamna Boroș Livia, conform procesului verbal de atestare a deținerii posesiei și folosinței locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 56-58, corp B, apartamentul nr. 5, în calitate de persoană îndreptățită la continuarea locațiunii, conform Anexei 3 la prezentul contract.

**III. TERMENUL CONTRACTUAL**

Art. 5 Termenul de închiriere este de la data de 6.04.2021 până la momentul la care printr-un act normativ vor fi reglementate condițiile de prelungire/cuantiun folosință imobil.

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

#### IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 7 Chiria lunară aferentă locuinței închiriate prevăzută la capitolul II este de 92,23 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform Anexei 2, la prezentul contract.

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

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

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

#### V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.10 LOCATORUL are obligația:

10.1 Să predea cu proces verbal de predare - primire locuința (în care vor fi incluse instalațiile și inventarul locuinței) prevăzută la art. 1. Imobilul se află în posesia și folosința locatarului conform procesului verbal de atestare, Anexa 3 la contract.

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

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

Art.11 LOCATARUL are obligația:

11.1 Să ia în primire bunul dat în locațiune.

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

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

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

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

11.6 Să achite chiria stabilită prin fișa de calcul (Anexa 2 la prezentul contract) precum și contravaloarea acesteia în caz de recalculare ca urmare a unor prevederi / reglementări legislative.

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

11.8 Să achite cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv către Asociația de locatari / proprietari, după caz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.17 Locatarul are obligația, ca ori de câte ori este necesar, la solicitarea locatorului să depună acte de stare civilă privind persoanele înscrise cu drepturi locative în Anexa 1 la prezentul contract de închiriere, precum și orice document pe care autoritatea locală sau prevederi legale în materie aplicabile la acel moment, le consideră necesare în vederea stabilirii cuantumului chiriei locațiunii (acte privind veniturile pe membru de familie, etc.).

11.18 Să comunice locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venital net lunar pe familie, de natură să determine mărirea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

11.19 Să restituie proprietarului, prin proces verbal de predare-primire, bunul închiriat la încetarea din orice cauză a contractului de locațiune, în stare normală de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar înscrise în procesul verbal de predare-primire întocmit la predarea locuinței.

## VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI, REZILIEREA ȘI NULITATEA

Art.12 Închirierea poate înceta astfel:

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

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

Dacă la expirarea duratei de închiriere, 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.

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

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

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

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

12 b Prin reziliere, în următoarele cazuri:

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

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

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

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

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

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

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

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

12.b.8 În cazul în care LOCATARUL încheie o sublocațiune parțială sau totală având ca obiect imobilul ce face

obiectul prezentului contract de închiriere, ori cedează parțial sau total folosința acestuia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.b.18 În cazul în care pe parcursul derulării contractului de închiriere, titularul contractului de închiriere sau membrii familiei acestuia înscriși cu drepturi locative dobândesc în proprietate o locuință/beneficiază de sprijinul statului în creditare și execuție pentru realizarea unei locuințe, aceștia nu mai pot beneficia de dreptul locativ conferit prin contractul de închiriere.

12.b.19 Pe toată perioada derulării contractului de închiriere titularul contractului și membrii familiei acestuia înscriși cu drepturi locative, trebuie să îndeplinească condițiile de eligibilitate privind deținerea unei locuințe fond de stat prevăzute de prezentul contract și de dispozițiile legale incidente sub sancțiunea neprehungirii/denușării/rezilierii contractului de închiriere.

12.b.20 În toate cazurile de reziliere, aceasta va opera de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.

12.c Prin denunțare unilaterală:

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

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

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

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

acestea formulate;

13.3 Impun chiriașului să facă asigurări de daune;

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

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

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

Art.15 Atunci când dreptul locatarului de a folosi imobilul se stinge ca urmare a încetării locașunii prin expirarea termenului, prin acțiunea locatarului, prin neplata chiriei, precum și din orice altă cauză și locatorul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liberă locuința, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

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

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

## **VII. LITIGII**

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

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

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

## **VIII. FORȚA MAJORĂ**

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

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

## **IX. ALTE DISPOZIȚII**

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

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

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

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

Art. 25 În cazul vânzării se aplică dispozițiile legilor speciale în materie.

Art. 26 Anexele 1, 2 și 3 fac parte integrantă din contractul de închiriere.

Art. 27 Locatarul a luat la cunoștință de faptul că autoritatea locală este operator de date cu caracter personal și își exprimă acordul cu privire la prelucrarea și arhivarea datelor cu caracter personal în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului.

Art. 28 Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere și s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
prin  
PRIMAR  
EMIL BOG

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV  
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE,  
ȘEF SERVICIU,

ALINA NIȚULESCU

D.P.M.F.P.

DIRECTOR EXECUTIV  
IULIA ARDEUS

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA PEREZAN

LOCATARI (NOME PRENUME),  
BOROȘ LIVIA

9 08. 2021

ÎNTOCMIT,  
RADU GARBOVAN

Anexa nr. 1 la actul adițional nr. 6 / 05.08.2021, parte integrantă  
din contractul de închiriere

50095 / 21.09.1999

FIȘA SUPRAFEȚEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca, str. HOREA, nr. 56-58, corp B, ap. 5, CLUJ-NAPOCA, CLUJ

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

A

Date privind locuința închiriată

| Nr. crt.                      | Denumirea încăperii | Suprafața mp. | În folosință exclusivă | În folosință comună |
|-------------------------------|---------------------|---------------|------------------------|---------------------|
| 1                             | Camera              | 13.53         | 13.53                  | 0                   |
| 2                             | Camera              | 11.26         | 11.26                  | 0                   |
|                               | <b>Total</b>        | <b>24.79</b>  | <b>24.79</b>           | <b>0</b>            |
| 3                             | Bucatarie           | 8.95          | 8.95                   | 0                   |
| 4                             | Camara              | 1.14          | 1.14                   | 0                   |
|                               | <b>Total</b>        | <b>10.09</b>  | <b>10.09</b>           | <b>0</b>            |
| 5                             | Pivnița             | 11.05         | 11.05                  | 0                   |
|                               | <b>Total</b>        | <b>11.05</b>  | <b>11.05</b>           | <b>0</b>            |
| Suprafata totala locuinta -   |                     |               |                        |                     |
| 45.93                         |                     |               |                        |                     |
| Suprafata teren curte aferent |                     |               |                        |                     |
| -                             |                     |               |                        |                     |



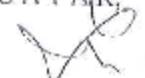
Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)

| Nr. crt. | Numele și prenumele    | Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere h) | Anul nașterii | Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul |
|----------|------------------------|---|---------------|--|
| 1        | BOROȘ LIVIA            | TITULAR   | 1961          | 1469.00  |
| 2        | FARCAȘ ANDRA           |   | 1989          | 0.00   |
| 3        | KERESI CRISTINA OTILIA |   | 1997          | 773.00   |

LOCATOR,



LOCATAR,



- a) subsol, etaj, mansardă, alte niveluri  
 b) centrală, 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) CAMERA - 13.53, CAMERA - 11.26, BUCATARIE - 8.95, CAMARA - 1.14, PIVNIȚA - 11.05  
 h) se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art.17 din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare.



PRIMĂRIA  
CLUJ-NAPOCA



Nr.

PRIMĂRIA CLUJ-NAPOCA

16 APR 2021

Nr. 249/88/45

CĂTRE,  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

SUBSEMNATUL/SUBSEMNATA ..... EMILIA LINDA ..... CU  
DOMICILIUL STABIL ÎN JUDEȚUL ..... CLUJ ..... LOCALITATEA ..... CLUJ-N .....  
STR. HORCA ..... NR 56 BI. .... CORP 19 SC ..... AP 5 .....  
IDENTIFICAT(Ă) PRIN CI / BI SERIA CT NR 469352 CNP 2670213120001 .....  
TELEFON 0753701656 ..... FORMULEZ PREZENTA

CERERE,

PRIVIND TRANSCRIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCĂLZIRE AFERENT LOCUIȚEI  
SITUAT ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, STR. HORCA ..... NR 56 BI. ....  
CORP 19 SC ..... AP 5 ..... ÎN URMA DECESULUI / DIVORȚULUI / CĂSĂTORIEI, TITULARULUI,  
POTRIVIT ACTELOR ADMINISTRATIVE ÎN VIGOARE LA DATA PREZENTEI, RESPECTIV  
CALCULAREA CHIRIEI STABILITĂ PRIN ACTE NORMATIVE.

PREZENTEI ANEXEZ URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- BULETIN/CARTE DE IDENTITATE ÎN COPIE (DACĂ A SUFERIT MODIFICĂRI)
- CERTIFICAT DE CĂSĂTORIE ÎN COPIE,
- CERTIFICAT DE DECES ÎN COPIE,
- SENTINȚĂ DE DIVORȚ DEFINITIVĂ
- ACTE DOVEDITOARE DIN CARE SĂ REZULTE CĂ NU SE ÎNREGISTREAZĂ DEBITE LA  
PLATA CHELTUIELILOR COMUNE CĂTRE ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI/FURNIZORII DE  
SERVICII

www.primariaclujnapoca.ro  
telefon: 0264/596.030  
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3

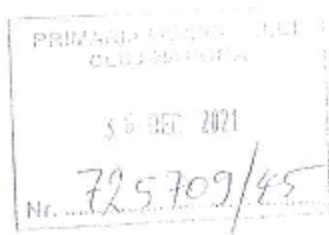


Timp estimativ de completare: 10 minute

Date personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procedurii datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email [epm@primariaclujnapoca.ro](mailto:epm@primariaclujnapoca.ro).

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana voastră, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.

45/  
20.12.2021



Bocă + Nis  
20.12.2021

Către Primăria Cluj-N  
oara  
oara

Sub. BOROS Iulia, domiciliată în  
Cluj-N.  
în calitate de titular de contract cu  
nr. 50095/2109.1999. prin prezenta solicit  
Primăriei Cluj - cumpărarea acestui op.  
conform legislației în vigoare.

Menționez că acest op. nu a fost  
revendicată și în calitate de eliber  
datorare să cumpăr op.

Vă rog să-mi comunicați de ce  
câte am nevoie în acest sens

Vă mulțumesc  
cu.

ROUMANIE ROMANIA ROMANIA

CARTE  
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE  
SERIA

IDENTITY  
CARD



CNP

Nume/Nom/Last name

BOROS

Prenume/Prenom/First name

LIVIA

Cățorie/Nationalitate/Nationality

Română / ROU

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.CJ Mun.Cluj-Napoca

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.CJ Mun.Cluj-Napoca



Sex/Sex/Sex  
F

Emisă de/Delivrată/pasouată by  
SPCLEP Cluj-Napoca

Valabilitate/Valide/Validity  
12.02.20-13.02.2080

lelois

zată și