

1-44 pag.

19/4.08.2022

### HOTĂRÂRE

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,  
Str. Livezii nr. 20, parter, ap. 4, în favoarea domnului Bercheșan Alexandru

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

Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Str. Livezii nr. 20, parter, ap. 4, în favoarea domnului Bercheșan Alexandru – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 654120/1/26.07.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 654155/45/26.07.2022 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Str. Livezii nr. 20, parter, ap. 4, în favoarea domnului Bercheșan Alexandru;

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 domnul Bercheșan Alexandru, având C.N.P. \_\_\_\_\_, a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, înscrisă în C.F. individuală nr. 259004-C1-U4 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 119107), cu nr. topo 5950/1/IV, în suprafață de 18,43 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. Livezii nr. 20, parter, ap. 4, înscrisă în C.F. individuală nr. 259004-C1-U4 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 119107), cu nr. topo 5950/1/IV, este de 17.606 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, că nu a dobândit sau nu a înstrăinat o locuință proprietate personală după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

(2) În cazul nedeplinirii 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. Livezii nr. 20, ap. 4, nivelul Parter, înscris în C.F. nr. 259004-C1-U4 Cluj-Napoca, cu nr. topo. 5950/1/IV, cota indiviză 9,60%, teren atribuit 22 mp. conform normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aprobate prin H.G. nr. 20 din 17.01.1996.

Titular contract de închiriere BERCHEȘAN ALEXANDRU

Număr contract închiriere 15445/12.03.1993

Modul de preluare a imobilului de către Statul Român – Decizia 7196/1954, Decret nr. 111/1951.

	Valoare în prețuri ian.1990 (lei)	Coeficient de actualizare	Valoarea actualizată (lei) valabilă la data de 31.05.2022	Coeficient de actualizare	Valoarea actualizată (lei)
LOCUIȚA Su = 16,99 mp.	12.743	13.336,72	169.949.823		
BOXA-PIVNIȚA Su = 1,58 mp.	445	13.336,72	5.934.840		
Împrejmuire	13	13.336,72	173.377		
<b>TOTAL VALOARE</b>	<b>13.201</b>	<b>13.336,72</b>	<b>176.058.040</b> <b>17.606 RON</b>		

1. PREȘEDINTE DAN ȘTEFAN TARCEA - viceprimar

Dan-Stefan Tarcea  
Digitally signed by Dan-Stefan Tarcea  
Date: 2022.06.17 15:47:06 +0300

2. MEMBRI: Ovidiu Vaida - consilier local

VAIDA OVIDIU  
Digitally signed by Vaida Ovidiu  
Date: 2022.06.17 15:47:06 +0300

Bogdan-Florin Covaliu - consilier local

Bogdan-Florin Covaliu  
Digitally signed by Bogdan-Florin Covaliu  
Date: 2022.06.17 15:47:06 +0300

Adriana Cristian - consilier local

Adriana Cristian  
Digitally signed by Adriana Cristian  
Date: 2022.06.17 11:37:38

Director, Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății

Ionela-Iulia Ardeus  
Semnat digital de Ionela-Iulia Ardeus  
Date: 2022.06.17 09:30:55 +0300

Șef serviciu, Serviciul Juridic, Legislație, Contracte

p Nicoleta Sorina Gherman  
Semnat digital de Nicoleta Sorina Gherman  
Date: 2022.06.17 10:08:54 +0300

Șef serviciu, Serviciul Administrare spații, terenuri

Raluca-Bogdana Ferezan  
Digitally signed by Raluca-Bogdana Ferezan  
Date: 2022.06.16 16:15:56 +0300

Șef serviciu, Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru


Mihaela-Dorina Miron  
Digitally signed by Mihaela-Dorina Miron  
Date: 2022.06.17 08:34:52 +0300

Cristina Popovici

POPOVICI CRISTINA-ELENA  
Digitally signed by CRISTINA-ELENA POPOVICI  
Date: 2022.06.17 14:44:58 +0300

Steliana Turdean

TURDEAN STELIANA  
Digitally signed by STELIANA TURDEAN  
Date: 2022.06.17 14:02:02

ANEXA LA HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_ ARE 1 pas  


**REFERAT DE APROBARE**

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,  
Str. Livezii nr. 20, parter, ap. 4, în favoarea domnului Bercheșan Alexandru

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, Str. Livezii nr. 20, parter, ap. 4, a fost închiriat de către R.A.A.I.F.L. Cluj-Napoca, domnului Bercheșan Alexandru în baza contractului de închiriere nr. 15445 din data de 12.03.1993, având în componență 1 cameră cu o suprafață de 17,20 mp.

Locațiunea a continuat în baza contractului de închiriere nr. 37507 din data de 08.09.1999, având aceeași componență.

Prin Actul adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 37507/08.09.1999, încheiat la data de 7.06.2005, a fost modificată atât suprafața locativă cât și componența imobilului, astfel acesta este alcătuit din: 1 cameră cu o suprafață de 15,32 mp., 1 cămară de alimente cu o suprafață de 1,37 mp., 1 wc. comun cu o suprafață de 0,20 mp. și 1 pivniță în folosință comună cu ap. 3, în suprafață de 1,54 mp., rezultând o suprafață totală de 18,43 mp.

Prin cererea înregistrată cu nr. 411399/45/13.07.2021, domnul Bercheșan Alexandru a solicitat cumpărarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Str. Livezii nr. 20, ap. 4.

Imobilul mai sus menționat a fost preluat de Statul Român în baza Decretului nr. 111/1951 fiind înscris în C.F. individuală nr. 259004-C1-U4 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 119107), cu nr. topo 5950/1/IV.

Potrivit opiniei juridice cu privire la eligibilitatea vânzării locuințelor raportat 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. Livezii nr. 20, parter, ap. 4, în favoarea domnului Bercheșan Alexandru.



Potrivit procesului-verbal de evaluare nr. 1410/31.05.2022, prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Str. Livezii nr. 20, parter, ap. 4 este de 17.606 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. Livezii nr. 20, parter, ap. 4, înscrisă în C.F. individuală nr. 259004-C1-U4 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 119107), cu nr. topo 5950/1/IV, în suprafață de 18,43 mp., la prețul de 17.606 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 nu a dobândit sau nu a înstrăinat o locuință proprietate personală după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**



**RAPORT DE SPECIALITATE**

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,  
Str. Livezii nr. 20, parter, ap. 4, în favoarea domnului Bercheșan Alexandru

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 654120/1/26.07.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Str. Livezii nr. 20, parter, ap. 4, în favoarea domnului Bercheșan Alexandru:

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

Din perspectivă tehnică arătăm faptul că, imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, Str. Livezii nr. 20, parter, ap. 4, a fost închiriat de către R.A.A.I.F.L. Cluj-Napoca, domnului Bercheșan Alexandru în baza contractului de închiriere nr. 15445 din data de 12.03.1993, având în componență 1 cameră cu o suprafață de 17,20 mp.

Locațiunea a continuat în baza contractului de închiriere nr. 37507 din data de 08.09.1999, având aceeași componență.

Prin Actul adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 37507/08.09.1999, încheiat la data de 7.06.2005, a fost modificată atât suprafața locativă cât și componența imobilului, astfel acesta este alcătuit din: 1 cameră cu o suprafață de 15,32 mp., 1 cămară de alimente cu o suprafață de 1,37 mp., 1 wc. comun cu o suprafață de 0,20 mp. și 1 pivniță în folosință comună cu ap. 3, în suprafață de 1,54 mp., rezultând o suprafață totală de 18,43 mp.

Prin cererea înregistrată cu nr. 411399/45/13.07.2021, domnul Bercheșan Alexandru a solicitat cumpărarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Str. Livezii nr. 20, ap. 4, la care s-a comunicat faptul că aceasta va urma procedurile administrative ale executivului privind verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate a vânzării atât ale acestuia 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. 111/1951 fiind înscris în C.F. individuală nr. 259004-C1-U4 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 119107), cu nr. topo 5950/1/IV.

Totodată precizăm faptul că imobilul nu a fost revendicat în baza Legii nr. 10/2001, a Legii nr. 501/2002, a Legii nr. 112/1995 și a Legii nr. 66/2004 și nu face obiectul niciunui litigiu cu privire

la dreptul de proprietate.

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 raportat 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 acest punct de vedere formulat pe baza practicii judiciare și constatând că petentul a avut drept locativ începând cu anul 1993, 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. Livezii nr. 20, parter, ap. 4, înscrisă în C.F. individuală nr. 259004-C1-U4 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 119107), cu nr. topo 5950/1/IV, în suprafață de 18,43 mp., în favoarea domnului Bercheșan Alexandru, conform Procesului-verbal nr. 577004/451/15.06.2022, 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.

Astfel, prin adresa înregistrată sub nr. 605751/45 din data de 30.06.2022, domnul Bercheșan Alexandru a depus declarația notarială solicitată de către Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat.

Potrivit procesului-verbal de evaluare nr. 1410/31.05.2022, prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Str. Livezii nr. 20, parter, ap. 4 este de 17.606 lei, valabil la data de 31.05.2022 și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta 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 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 nedepunerii acestui document, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

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

Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

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



**Art. 129 alin. 6 lit. b**, potrivit cărora 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 cărora „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 cărora „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. Livezii nr. 20, parter, ap. 4, în favoarea domnului Bercheșan Alexandru, înscrisă în C.F. individuală 259004-C1-U4 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 119107), cu nr. topo 5950/1/IV, în suprafață de 18,43 mp., la prețul de 17.606 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 nu a dobândit sau nu a 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,  
IULIA ARDEUȘ**

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

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

*Alina Aurelia Rus*  
27.07.2022

**Întocmit,  
Doina Boca**

*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/înscriși 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/primite 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-UI 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. 458/1/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. 5209/1/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 Szilagyi 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 Szilagy 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 înscrierilor 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 înscrierilor din C.F. nr. 273582-C1-U2 Cluj-Napoca, nr. cadastral 273582-C-U2 (nr. topo. 9658/1/I, 9659/1/I) 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 înscrierilor 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 Bercheșan 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 HCL 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-Stefan  
Tarcea

Digitally signed by  
Dan-Stefan  
Tarcea  
Date: 2022.06.20  
14:51:19 +03:00

*Ovidiu Vaida*

VAIDA  
OVIDIU

Semnat digital  
de VAIDA  
OVIDIU  
Data: 2022.06.20  
11:48:35 +02:00

*Bogdan-Florin Covaliu*

Bogdan-  
Florin  
Covaliu

Digitally signed by  
Bogdan-Florin  
Covaliu  
Date: 2022.06.17  
15:35:48 +03:00

*Adriana Cristian*

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

*Nicoleta Gherman*

Nicoleta Sorina  
Gherman

Semnat digital de  
Nicoleta Sorina Gherman  
Data: 2022.06.17 10:53:23  
+03:00

*Iulia-Ionela Ardeuș*

Ionela-Iulia  
Ardeus

Semnat digital de  
Ionela-Iulia Ardeus  
Data: 2022.06.17  
09:24:07 +03:00

*Raluca Bogdana Ferezan*

Raluca-  
Bogdana  
Ferezan

Digitally signed by  
Raluca-Bogdana  
Ferezan  
Date: 2022.06.16  
16:10:57 +03:00

*Mihaela Miron*

Mihaela-  
Dorina  
Miron

Digitally signed by  
Mihaela Dorina  
Miron  
Date: 2022.06.16  
17:03:16 +03:00

*Steliana Turdean*

TURDEAN  
STELIANA

Semnat digital de  
TURDEAN STELIANA  
Data: 2022.06.17  
08:12:20 +03:00

*Cristina Popovici*

POPOVICI  
CRISTINA-  
ELENA

Digitally signed by  
POPOVICI  
CRISTINA-ELENA  
Date: 2022.06.16  
16:45:54 +03:00





PRIMĂRIA  
CLUJ-NAPOCA



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

Subsemnatul (a) BERCHESAN Alexandra reprezentant al

.....cu domiciliul stabil în  
județul Cluj localitatea Cluj - Napoca strada .....

.....identificat prin C.I./B.I., seria.....completez dosarul  
pentru cumpărare locuință.....depus cu numărul  
de înregistrare 411399/45.....

Cu următoarele acte: Declarație pe proprie răspundere că  
nu am deținut sau dețin alte proprietăți

A. Boca  
30.06.2022

Data 30.06.22

Semnătura [Signature]

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



Timp estimativ de completare: 10 minute

Datele 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 procesării 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 [dpo@primariaclujnapoca.ro](mailto:dpo@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 vizată, 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.



DUPLICAT

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris:

## DECLARAȚIE

Subsemnatul **BERCHEȘAN ALEXANDRU**, cetățean român, născut la data de 06.01.1958 în com. Frata, jud. Cluj, având CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_ jud. Cluj, identificat prin C.I. seria \_\_\_\_\_ eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca la data de 15.03.2013, în nume propriu, pe propria răspundere și cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal cu privire la declarațiile nesincere, declar următoarele:-----

- nu ocup și nu am ocupat abuziv un imobil aflat în proprietatea Statului Român sau a altor unități administrativ teritoriale de pe întreg teritoriul României ;-----

- nu am deținut, nu dețin și nu am înstrăinat o locuință proprietate personală sau o cotă parte din suprafața utilă a unei locuințe, mai mare de 18 mp, pe teritoriul României, după 01.01.1990;-----

- nu dețin, nu am deținut și nu am înstrăinat o suprafață de teren constructibil mai mare de 150 mp, pe teritoriul României după 01.01.1990;-----

- nu am deținut, nu dețin și nu am înstrăinat o casă de vacanță, proprietate personală, pe teritoriul României după 01.01.1990;-----

- nu am beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;-

- nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat, nerevendicată în baza legilor speciale.-----

Dau prezenta declarație pentru a servi la Primăria Municipiului Cluj-Napoca, Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății – Serviciul Administrare Spații, Terenuri, în vederea cumpărării locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Livezii nr.20, ap.4.-----

Subsemnatul declarant consimt la prelucrarea datelor mele cu caracter personal de către notarul public, precum și la arhivarea acestora în condițiile impuse de activitatea notarială și regimul general al arhivării actelor notariale. Totodată, consimt la prelucrarea datelor cu caracter personal, în limitele necesare îndeplinirii de către notarul public a obligațiilor sale legale profesionale, cu respectarea Regulamentului nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal.-----

Redactat și autentificat de Societatea Profesională Notarială Popa Ionuț-Florin, Dorobanțu Simona-Justina și asociații, în 1 (unu) exemplar original, după care s-au întocmit 3 (trei) duplicate, din care 2 (două) s-au eliberat părții, astăzi, data autentificării.-----

DECLARANT

s.s. **BERCHEȘAN ALEXANDRU**

ROMÂNIA  
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
Societatea Profesională Notarială Popa, Dorobanțu și asociații  
Licență de funcționare nr. 16/2022  
Sediul: mun. Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 28, jud. Cluj

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 2225  
anul 2022 luna iunie ziua 30

În fața mea, BODEA DIANA, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

BERCHEȘAN ALEXANDRU, cetățean român, născut la data de 06.01.1958 în com. Frata, jud. Cluj, având CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_ jud. Cluj, identificat prin C.I. seria \_\_\_\_\_ eliberată de SPCLP Cluj-Napoca la data de 15.03.2013, în nume propriu,

care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar al acestuia.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36 / 1995, republicată  
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu notarial în suma de 23,80 lei cu bon fiscal nr. 2 /2022.

NOTAR PUBLIC  
s.s. BODEA DIANA

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare de BODEA DIANA, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC  
BODEA DIANA





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 259004-C1-UA Cluj-Napoca

Nr. cota 241451  
Zona 05  
Luna 11  
Anul 2021

Cod verificare  
000109381271



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 119107

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Livezii, Nr. 20, Et. parter, Ap. 4, Jud. Cluj

Părți comune: fundațiile, pasajul, căile de acces la boxele din pivniță și pod, podul, acoperișul, fațadele, instalațiile de apă, canalizare, gaz, energie electrică

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 5950/1/IV		18,43			compus din: cameră, cămară de alimente, wc comun, pivniță comuna cu ap.-3, cu SU= 18,43 mp și pic aferente în cotă de 9,60/100 parte în cf col 119106

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
241451 / 05/11/2021	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. fn, din 05/11/2021 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
1/1	A1
1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857, în administrarea	
2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembărările 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 Liveziu, Nr. 20, Et. parter, Ap. 4, Jud. Cluj  
 Părți comune: fundațiile, pasajul, căile de acces la boxele din pivniță și pod, podul, acoperișul, fațadele, instalațiile de apă, canalizare, gaz, energie electrică

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 5950/1/IV	-	18,43	-	-	compus din: cameră, cămară de alimente, wc comun, pivniță comuna cu ap. 3, cu SU= 18,43 mp și pic aferente în cotă de 9,60/100 parte în cf col 119106

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 dezbaterea 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. 231, 251P.

Data soluționării,

10-12-2021

Data eliberării,

11/12/2021

16.12.2021

Asistent Registrator,  
 CRISTINA MEDA GALGAU

(parafa și semnătura)

Referent,

Referent Monica TINC

(parafa și semnătura)



FIȘA LOCUINȚEI:

Set viciul: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

- Adresa locuinței: STR. LIVEZII NR. 20, AP. 4
- Numarul de înregistrare a cererii de cumpărare 411399/45/13.07.2021
- Titularul contractului de închiriere BERCHESAN ALEXANDRU
- Nr. contractului de închiriere 15445/12.03.1993
- Informații privind situația juridică ( notificări, sentințe)

Raluca RV  
 Bogdana Ferezan  
 Ferezan

CONSILIER,  
 BOCA  
 DOJINA-  
 MARIANA

Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU,

- Modul de preluare Statul Român DECLARAȚIA de la 7196/1994
- Există documentație de întabulare DA
- Nr. C.F. din dosar juridic, din documentația de întabulare CF 7025
- Nr. topo 5950 cota indiviză teren atribuit
- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr.501/2002 NU ESTE REVENDICAT L.501/2002 & 66/2004 conf adresa 549844/23.04.2021 a Comisiei speciale
- Dacă este revendicat în baza Legii nr. 66/2004

- Este întabulat în C.F. 259664 nr. C.F. colectiv 259664 nr. C.F. individual
- nr. topo 5950 cota indiviză 966/100 teren atribuit
- întabulat în favoarea MUNICIPALITĂȚII în administrarea Comisariatul local al municipiului Cluj Napoca
- Alte situații
- Proprietari anteriori

ȘEF SERVICIU,

INSPECTOR,

Mihaela-  
 Dorina Miron

BUIGA  
 ANGELA-LIVIA

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,

GIURGIU  
 LILIANA

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

ȘEF SERVICIU, Cosmina  
 Candrea

INSPECTOR,

Serviciul: CONTENCIOS

- Dacă există proces pe rol Din evidenta serviciului continuties au
- Îndeplinește condițiile juridice de vânzare rezulta existenta valului proces pe rol

ȘEF SERVICIU  
 POP ADINA-  
 ECATERINA

Serviciul: RATE, CHIRII, TARIFE PREȚURI

- Dacă există debite chirie 28,34 lei (chirie Ian 2022 + Moaj)

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 \_\_\_\_\_

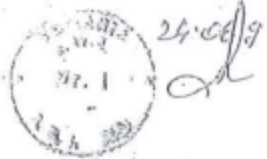
CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE NR. \_\_\_\_\_ DIN \_\_\_\_\_  
 DIRECTOR,  
 IULIA ARDEUȘ

Stubruise  
Sti. Livezi M 20

Inregistrat la nr. 15665  
din 13 III 1993

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețe locative cu destinația de locuință



Intre subsemnatii: a) RADU FL. Cluj - Napoca

cu sediul in b) B-dul 23 Decembrie M 67 titular al dreptului de adminis-

trare privind fondul de locuințe proprietate de stat, în calitate de locatar reprezentat prin c) Ductor

My - Vasile împuternicit prin delegația nr. 33/2301/92 din CAJ/12.011.92

și d) Becluscu Alexandru posesor al buletinului de identitate seria CA nr. 269663

eliberat de poliția Cluj la data de 9 IV. 92 în calitate de locatar principal,

în baza înștiințării nr. 21 înminată la data de 5 III 93 de către Telescuș

Bucuresti Sectie Cluj a intervenit următorul contract de inchiriere.

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

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

3. Termenul de închiriere este de ..... ani, cu începere de la 1 IV 93 până la .....

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

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

4. Chiria lunară este de lei 131 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 retribuția lunară sau, după caz, la plata chenzinei a II-a, respectiv statul de plată, a drepturilor pentru concediu de boală;

— depunerea la casieria 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.

### NOTĂ:

- Denumirea întreprinderii care are în administrare fondul locativ proprietate de stat.
- Localitatea, strada și numărul.
- Numele și prenumele persoanei împuternicite prin delegație.
- Numele și prenumele titularului contractului (chiriașului).
- Contractul de închiriere în ființă la data intrării în vigoare a Legii nr. 5/1973.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Prezentul contract f) care <sup>este</sup> / <sub>nu este</sub> accesoriu al contractului de muncă g) s-a încheiat astăzi

12.11.93 în dublu exemplar, cite unul pentru fiecare parte, avînd ca anexe: fișa suprafeței locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței, precum și obligațiile care revin proprietarilor și chiriașilor în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință.

Proprietar,

Chiriaș,

NOTĂ:

- f) Contractul nu se consideră perfectat decît dacă este completat și semnat, inclusiv cele două fișe, procesul-verbal de predare-primire a locuinței și obligațiile prevăzute în anexa nr. 3.
- g) Sînt accesorii la contractul de muncă contractele încheiate pentru locuințele construite din fondurile de investiții centralizate și nominalizate prin plan pe nolle obiective mai importante, în conformitate cu dispozițiile art. 11 din Legea nr. 5/1973; locuințele aflate în administrarea directă a unităților de stat, altele decît întreprinderile specializate subordonate primăriilor; locuințele din proprietatea organiz. și a altor organizații obștești; locuințele de serviciu prevăzute de art. 55 și 56 din Legea nr. 5/1973.





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 somatică unde este înregistrat	Adresa unității	Distribuția familiei (tată, mamă, soț, soție, copii, părinți)
0	1	2	3	4	5	6
	Berclisaru Maxaudin (Titular) 1958 - Tercooney					

PROPRIETAR

CHIRIAȘ

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



Nr. repartitie/carera 0

Data . . .

Inregistrat la

Nr. 37507

din 8 09 99

REÎNNUIRE

CONTRACT DE INCHIRIERE  
pentru suprafețele cu destinația de locuință

corectat ch  
Data 6 01 2000

Întra subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca în calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) în CLUJ-NAPOCA str. Motilor nr. 3 reprezentat prin Viceprimar GRIGORE DEJEU legitimat cu legitimația nr. \_\_\_\_\_ eliberată la data de \_\_\_\_\_ și BERCHESAN ALEXANDRU cu domiciliul în CLUJ-N str. LIVEZII nr. 20 bl. et. sc. ap. legitimat cu buletin de identitate seria GA nr. 969663, eliberat la data de 04.09 de POL MUN CLUJ-N a intervenit următorul contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu chirie locuința din CLUJ-NAPOCA str. LIVEZII nr. 20 bl. sc. ap. județ CLUJ compusă din 4 camere în suprafața de 1720, dependință în suprafața de . . . no., și teren 5000 no., folosite în exclusivitate și folosite în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chirias și familia sa compusă din 2 persoane, titular BERCHESAN ALEXANDRU.

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

Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de 8 04 99 până la data de 8 04 2004. La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunara este de 69800 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data de 8 05 99 și se achită în contul proprietarului până la data de 10 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

La data încheierii prezentului contract chiriasul a achitat proprietarului cu anticipație suma de 100 lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pe o perioadă de 6 luni.

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de 8 05 99 la sediul CONS LOCAL CLUJ-N.

Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va putea modifica în următoarele situații în care partile cad de acord

Orice modificare a cuantumul chiriei se va comunica în scris chiriasului cu 60 de zile înainte de termenul scadent la plată.

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

III. OBLIGAȚIILE PARTILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPĂȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a). Proprietarul se obligă:

- să garanteze chiriasului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a pe toată durata închirierii locuinței;
- să întretină 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 întretină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apă caldă, instalații electrice și de gaze, centrale termice, cressatorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antena colectivă, telefonie, s.a.).



b). Chiriasul se obliga:

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

IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nula de drept clauzele incluse in contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
  - prevad responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarile aferente spatiiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III; pct. b asa cum sunt acestea formulate;
  - iapun chiriasilor sa faca asigurari de daune;
  - exonerarea proprietarului de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
  - autorizarea proprietarului sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.
- Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face la:
- a) cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minia de 60 de zile;
  - b) cererea proprietarului atunci cind:
    - chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
    - chiriasul a pricinuit inseanate stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor, gracua si oricaror alte bunuri aferentelor, sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
    - chiriasul are un comportament care face imposibila convetuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
    - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;
  - c) la cererea asociatiei de proprietari atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioada de trei luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului.

Evacuarea chiriasului se face numai pe baza unei hotarari judecatoresti irrevocabile, iar chiriasul este obligat la plata chiriei prevazute in contract pana la data executarii efective de evacuare.

Contractul inceteaza in termen de 30 de zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului sau de la data inregistrarii decesului, daca persoanele indreptatite prin lege nu au solicitat locuinta.

V. ALTE CLAUZE CONVENITE INTRE PARTI

Anexa 1, 2 si 3 fac parte integrata din contractul de inchiriere.  
Prezentul contract s-a incheiat astazi 8.09.99.  
In 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

CHIRIAS,  
*Bernard*

PROPRIETAR,

VICEPRINAR,  
GRIGORE DEJEU

DIRECTOR ECONOMIC,  
LIVIA ANDREIAS

*[Signature]*  
Nr. 1 04.11.99

DIRECTOR,  
VALER SUCIU  
2.11.99

SEF SERVICIU,  
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,  
*[Signature]*

VIZAT,  
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS  
MIREL MIRON

VIZAT  
Serv. Juridic-contencios  
Data 03 Noiembrie 1999  
Semnatura *[Signature]*

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

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere 1)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retribu-tiatarifara lunara, pen-sia sau venitul
0.					
1	BERCHEȘAN ALEXANDRU	titular	1958		

LOCATOR,

*[Signature]*

LOCATAR,

*[Signature]*

- a) Subsol, etaj, mansarda, alte niveluri;
- b) Centrala, sote de gaze, alte mijloace de incalzire;
- c) Hidroscuinta, in cladire, in curte, in strada;
- e) Da sau nu;
- f) Da sau nu;
- g) Camera, hol, oficiu, baie, bucatarie, vestibul, camera, WC, debara, antrou, tinda, culoar, boxa, magazie, sara, socru, etc;
- h) Se completeaza cu membrii de familie considerati ca etare potrivit Art.17 Legea 114/1996
- i) Sot, sotie, fiu, fiica, precum si parintii sotilor, intretinuti de acestia (tata, mama, soacra, socru) care locuiesc si se gospodaresc impreuna

VIZAT  
 Serv. Juridic-contencios  
 Data 03 Noiembrie 1997  
 Semnatura *[Signature]*



Anexa nr. 1 parte integranta  
din contractul de inchiriere  
inregistrat la nr. 37507  
din 8 04 99.

F I S A

SCARAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

DATE ADRESA  
municipiul CLUJ - MARCA  
strada LIVEZIL nr. 20  
bloccul scara corpul situata la nivelul  
(etajul) a) apartamentul  
incalzirea b) CUGAZ apa caldanta c) IN LOC  
canalizare d) IN LOC instalatie electrica c) DA  
construite din materiale inferioare f) NU

Date privind locuinta inchiriată

Nr. crt.	Denumirea incaperii (g)	Suprafata	
		in folcanta	Exclusiva Comuna
0.		2.	3.
1	Camera	17,20	17,20

Suprafata curții și grădini 5,00 mp.

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
SERVICIUL:LOCATIV,SINTEZA SPATII  
NR. 30857 din 07.06.2005

### ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 37507 din 08.09.1999

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 BERCHESAN ALEXANDRU cu domiciliul in Cluj Napoca , str.

pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000 si O.U. nr.8/2004, Legii nr.241/2001,art.31 a documentatiei de intabulare si a cererii 30857/2005.

Obligatia chirasului este:

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

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

Art.2. Obiectul actului aditional:

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

In baza prezentului act aditional se modifica urmatoarele date:

- din fisa suprafetei locative pct. A astfel:

- "din camera de 17,20 mp. in 15,32 mp.

- din teren de 5,00 mp. in 14,00 mp."

- "se include: camera de 1,37 mp., pivnita comuna de 348 mp. saf. 1,54 mp. si wc. comun de 1,12 mp. saf. 0,20 mp."

Art.3. Chiria lunara este de 67.978 lei

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 37507 din 08.09.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

#### LOCATOR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ NAPOCA  
PRIMAR  
EMIL BOC

CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN  
VIZAT PENTRU CONTROL  
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

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

SEF SERVICIU  
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT:  
CAIUS CHIRLA

Ch

#### LOCATAR

NUMELE: BERCHESAN  
PRENUMELE: ALEXANDRU  
B.I.seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_

Semnatura 

Intocmit 07.06.2005

Anexa nr.1 parte integranta  
din contractul de inchiriere  
inregistrat la nr. 37507  
din 08.09.1999

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA

Str.LIVEZII

nr.20

blocul

scara

corpul \_\_\_\_\_ situata la nivelul (etajul) a) apartamentul 4

incalzirea b) DA apa curenta c) DA canalizare d) DA

instalatie electrica e) DA construite din materiale inferioare f) NU

A

Date privind locuinta inchiriată

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	15.32	15.32	0.00
Total		15.32	15.32	0.00
1	CAMARA	1.37	1.37	0.00
2	WC	1.12	0.00	0.20
Total		2.49	1.37	0.20
1	PIVNITA	3.48	0.00	1.54
Total		3.48	0.00	1.54
1	TEREN	14.00	14.00	0.00
Total		14.00	14.00	0.00



ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
SI EVIDENTA PROPRIETATII  
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE  
NR.79061 din 11.06.2009

ACT ADITIONAL

Nr. 2 la contractul de inchiriere nr. 37507 din 08.09.1999

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 BERCHEŞAN ALEXANDRU cu domiciliul in Cluj-Napoca , , pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996 republicata, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, OUG NR.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, a documentaţiei de întabulare si a cererii nr.79061/14.04.2009

Art.2. Obiectul actului aditional

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

- "se prelungeste durata contractului de închiriere privind suprafaţa locativă cu destinaţia de locuinţă situată în municipiul Cluj-Napoca, str. LIVEZII NR.20,ap.4, pe o perioadă de 5 ani, de la data de 19.05.2009 până la data de 19.05.2014".

- Se introduc următoarele articole:

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

-La capitolul IV se introduce clauza „ În cazul neexecutării obligaţiilor, contractul se desfiinţează de plin drept, fără punerea în întârziere a chiriaşului şi fără intervenţia instanţelor de judecată.”

Se modifică din str.Livezii nr.20, in str.Livezil nr.20,ap.4, conform documentaţiei de întabulare

Art.3. Chiria lunara este de 28,50RON.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 37507Din 08.09.1999si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

PRIMAR  
SORIN APOSTU

NUMELE:BERCHEŞAN  
PRENUMELE: ALEXANDRU

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

COMPARTIMENTUL AVIZARE  
EXECUTARE CONTRACTE  
CONSILIER JURIDIC  
FEREZAN RALUCA BOGDANA

DIRECTOR  
DACIA CRISAN

22. IUN. 2009

SEF SERVICIU  
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,  
CHIRLA CALUS

11.06.2009

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
Nr. intern: 188416

ACT ADIȚIONAL NR. 3  
LA CONTRACTUL NR. 37507 din 08.09.1999  
Încheiat azi 21.01.2011

I. Părțile contractante

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

- BERCHEȘAN ALEXANDRU, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, pentru locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, STR. LIVEZII NR. 20, AP. 4, în calitate de LOCATAR

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

II. Obiectul actului adițional

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

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

ART: 2 - Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

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

LOCATOR,  
PRIMAR,  
SORIN APOSTU

LOCATAR,  
Bercheșan Alexandru

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOI GRADAN

SERV. JURIDIC-CONTENCIOS  
CONSILIER JURIDIC  
RAIUCA FERIZAN

26. IAN. 2011

DIRECTOR DPMEP  
IULIA ARDEUS

ÎNTOCMIT,  
CAIUS CHIRLA

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
SI EVIDENTA PROPRIETATII  
SERVICIUL: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
NR.103491 din 03.04.2012

## ACT ADITIONAL

Nr. 4 la contractul de inchiriere nr. 37507 din 08.09.1999

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar RADU MOISIN, pe de o parte si BERCHEȘAN ALEXANDRU, CNP , cu domiciliul in Cluj Napoca, pe de alta parte.

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

### II. Obiectul actului adițional

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

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

Art. 2. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 3. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 37507 din 08.09.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

### LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
PRIMAR,  
RADU MOISIN

### LOCATAR

NUMELE: BERCHEȘAN  
PRENUMELE: ALEXANDRU

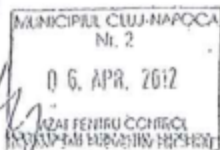
DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIU,

DIRECTOR  
IULIA ARDEUȘ

ȘEF SERVICIU  
RAIUCA FEREZAN

INTOCMIT,  
LUCIA BOȘCA





ACT ADIȚIONAL NR. 5/30.07.2013  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 37507/08.09.1999

Părțile contractante:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu sediul în str.Moșilor nr.1-3, reprezentat prin PRIMAR, EMIL BOC, în calitate de LOCATOR și BERCHEȘAN ALEXANDRU, cu domiciliul în Municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, identificat cu CNP, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr.40/1999, H.G.-1275/2000, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, HCL-284/15.07.2010, Codul Civil, Codul Fiscal, cererea nr. 244513/26.07.2013.

Obiectul actului adițional:

Art.1-Obiectul actului adițional îl constituie modificarea și completarea contractului de închiriere, astfel:

1.1 Se modifică alin.1 din cap. II din contractul de închiriere așa cum a fost completat și modificat prin actele adiționale anterioare care va avea următorul conținut:

-Chiria lunară este de 20,40 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale.

-Chiria se datorează începând cu data de 26.07.2013

2. Se completează capitolul privind obligațiile pecuniare cu următoarele clauze:

-Chiria se achită la sediul MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, până la 30 a 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, așa cum a fost completat și modificat prin acte adiționale.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.

3. Se completează capitolul privind obligațiile locatarului cu următoarele clauze:

- locatarul se obligă să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al

locatarului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu 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;

Toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesiei imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil.

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

4. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

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

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin

PRIMAR

EMIL BOC



DIRECȚIA ECONOMICĂ

DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN



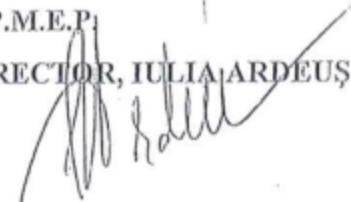
SERV. JURIDIC CONTENCIOS

ȘEF SERVICIU, ALINA RUS

*Alina Rus* 08.08.2013

D.P.M.E.P.

DIRECTOR, IULIA ARDEUȘ



SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

ȘEF SERVICIU, RALUCA FERIZAN



ÎNTOCMIT,

LUCIA BOȘCA



LOCATAR



Nr. 304211/59621/451/17.02.2015

## ACT ADIȚIONAL

Nr. 6 la contractul de închiriere nr. 37507 din 08.09.1999

### 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 BERCHEȘAN ALEXANDRU, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_ în calitate de LOCATAR, convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale, așa cum au fost modificate și completate prin actele adiționale anterioare și se prelungește durata locațiunii, astfel:

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, H.C.L. nr. 715/2000, H.C.L. nr.209/2003, H.C.L. nr. 245/2004, O.G. nr. 43/2014, cererea nr.304211/45/01.09.2014, nr. 59621/45/13.02.2015.

### 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. Livezii, nr. 20, ap. 4, jud. Cluj, având suprafața utilă de 18,06 m.p., cu structura formată din 1 cameră, cămară, wc comun, boxă în folosință comună cu apartamentul nr. 3, conform Anexei 1 la contractul de închiriere, identificată în C.F.nr. 259004-C1-U4-Cluj-Napoca, nr.topo 5950/1/IV.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 14,00 m.p. de teren, aflată în indiviziune, care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 1 persoană, conform anexei care face parte integrantă din contract.

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

### III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până la data de 27.06.2019.

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

### IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

Pentru locuința prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișelor de calcul, care sunt parte integrantă din contractul de



închiriere.

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

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

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

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

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

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

### **a) Obligațiile locatorului:**

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

### **b) Obligațiile locatarului:**

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

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

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

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

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

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

**Încetarea contractului:**

- contractul de închiriere încetează la împlinirea termenului;

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

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

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

## VI. NULITATEA , REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

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



Notificarea de evacuare a imobilului trebuie făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului.  
- contractul de închiriere încetează la pierderea calității de proprietar al locatorului.  
- contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat transmiterea beneficiului locațiunii.

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

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



**LOCATAR**

**NUMELE: BERCHEȘAN**  
**PRENUMELE: ALEXANDRU**


**DIRECȚIA ECONOMICĂ**  
**DIRECTOR,**  
**OLIMPIA MOIGRĂDAN**



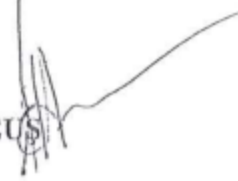
Semnătura

  
27 08 2015

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

  
17.08.2015

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



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

**ÎNTOCMIT,**  
**LUCIA BOȘCA**



Anexa nr.1 parte integrantă  
din contractul de închiriere  
înregistrat la nr. 37507  
din .08.09.1999

**FIȘA**  
**SUPRAFEȚEI LOCATIVE**

Municipiul Cluj-Napoca

STR. LIVEZII NR. 20, situat la nivelul etaj a) - AP. 4, 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	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	cameră	15,32	15,32	0,00
	<b>total</b>	<b>15,32</b>		
2	cămară	1,37	1,37	
3	wc	1,12	0,00	0,20
	<b>total</b>	<b>2,49</b>		<b>0,20</b>
4	Boxă în comun cu ap. 3	3,48		1,17
	<b>total</b>	<b>3,48</b>		<b>1,17</b>
5	teren	14,00		

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	BERCHEȘAN ALEXANDRU	TITULAR	1958	

LOCATOR,

LOCATAR,

a) subsol, etaj, mansardă, alte niveluri

b) centrala, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire

c) în locuințe, în clădire, în curte, în stradă

d) în locuințe, în clădire, în curte, în stradă

e) da sau nu

f) da sau nu

g) cameră, hol, oficiu

h) se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art.17 din Legea nr.

114/1996.

i) soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților, întreținuți de acestia (tată, mamă, soacră, socru)

care locuiesc și se gospodăresc împreună