

1-64 pag.

7/2.02.2023



HOTĂRÂRE

privind atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor nr. 36, sc. 1, parter, ap. 2, doamnei Căldărar Ecaterina și familiei acesteia

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

Examinând proiectul de hotărâre privind atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor nr. 36, sc. 1, parter, ap. 2, în favoarea doamnei Căldărar Ecaterina și familiei acesteia – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 53399/1/25.01.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 53439/451/25.01.2023 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice prin care se propune atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor nr. 36, sc. 1, parter, ap. 2, doamnei Căldărar Ecaterina și familiei acesteia;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 129 alin. (1) și (2) lit. c, alin. 6 lit. b, ale art. 297 alin. (1) lit. c, ale art. 333 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 2 lit. f, art. 55 și 56 din Legea nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 26 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, ale H.G. nr. 310/2007 privind actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m.p.) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe, aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, Decizia civilă nr. 15/09.01.2023 pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosarul nr. 20697/211/2022, definitivă, Expertiza tehnică structurală nr. 92/2018, efectuată de expert tehnic Păcurar V. Vasile precum și Procesul-verbal nr. 50505 din data de 25.01.2023 al Comisiei mixte pentru repartizarea locuințelor sociale, a locuințelor de serviciu și a locuințelor de necesitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor nr. 36, sc. 1, parter, ap. 2, compusă din 2 camere și dependințe cu suprafața utilă de 61,21 m.p., înscrisă în CF nr. 261472-C1-U33, nr. topografic 24067/S/II, în favoarea doamnei Căldărar Ecaterina și familiei acesteia, pe perioada renovărilor ce vor fi făcute la imobilul din municipiul Cluj-Napoca, din str. Curcubeului nr. 23, în vederea punerii în executare a Deciziei civile nr. 15/09.01.2023 pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosarul nr. 20697/211/2022, definitivă

(2) Valoarea de inventar a locuinței de necesitate prevăzută la alin. 1 este de 326.763,83 lei;

(3) Prețul minimal de închiriere se calculează în conformitate cu H.G. nr. 310/2007, privind actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe, aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan TARCEA

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora ROȘCA

Nr. din

(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor nr. 36, sc. 1, parter, ap. 2, doamnei Căldărar Ecaterina și familiei acesteia

Prin Decizia Civilă nr. 15/9.01.2023 Tribunalul Cluj a admis apelul formulat de către Căldărar Ecaterina împotriva Ordonanței civile nr. 6611/9.11.2022 pronunțată de către Judecătoria Cluj Napoca în dosarul nr. 20697/211/2022, pe care o schimbă în întregime, și în consecință admite cererea de emitere a ordonanței președințiale formulată de către reclamanta Căldărar Ecaterina împotriva Municipiului Cluj Napoca și Consiliului Local al Municipiului Cluj Napoca, sens în care obligă pârâții să atribuie reclamantei un apartament/spațiu locativ pe perioada renovărilor ce vor fi făcute la imobilul situat în municipiul Cluj Napoca, str. Curcubeului nr. 23, separat de sora acesteia Kallo Maria. Soluția instanței este definitivă.

Menționez faptul că imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca str. Curcubeului nr. 23, în suprafață de 22.73 mp. face obiectul Contractului de închiriere nr. 137058/9.09.2008 încheiat între Municipiul Cluj-Napoca și numita Kallo Maria. Alături de aceasta sunt înscrise cu drepturi locative un număr de 8 persoane.

În urma sesizării doamnei Kallo Maria, înregistrată sub nr. 337853/44/4.08.2016, privind necesitatea efectuării lucrărilor de consolidare, mansardare și reamenajare, raportat la starea de degradare a imobilului din str. Curcubeului nr. 23, a fost întocmită Expertiza tehnică structurală nr. 92/2018, efectuată de dl. Păcurar V. Vasile, expert tehnic, sens în care s-a ajuns la concluzia că raportat la starea avansată de degradare a elementelor structurale a construcției și la posibilitatea de prăbușire a elementelor degradate, punerea în siguranță a imobilului este aproape imposibilă fără a periclita viața celor ce locuiesc în acesta.

Astfel, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 827/21.11.2019, a fost aprobată atribuirea în favoarea doamnei Kallo Maria și familiei sale locuința de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, etaj 1, ap. 4, până la efectuarea lucrărilor de reabilitare a apartamentului obiect al Contractului de închiriere nr. 137058/9.09.2008.

Prin adresa înregistrată la autoritatea publică locală sub nr. 616441/45/28.11.2019, numita Kallo Maria și sora acesteia Căldărar Ecaterina declară că nu acceptă locuința de necesitate situată în

municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, etaj 1, ap. 4, solicitând acordarea unor locuințe separate.

Raportat la faptul că beneficiarii contractului de închiriere nr. 137058/9.09.2008 nu au dorit să se mute în locuința de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, etaj 1, ap. 4, au fost demarate procedurile de evacuare pe calea instanțelor de judecată a persoanelor indicate.

Prin Decizia civilă nr. 855/A/2022 pronunțată în Dosarul nr. 7184/211/2020 rămasă definitivă, s-a dispus evacuarea numiților Kallo Maria, Bozsodi Larisa, Bozsodi Ștefania Maria, Chita Maria Laura, Căldărar Anamaria, Căldărar Dorel, Căldărar Ecaterina, Chita Alexandru și Căldărar Dorel Raul, precum și a tuturor persoanelor care ocupă fără titlu imobilul din str. Curcubeului nr. 23 și mutarea temporară a acestora în locuința de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, etaj 1, ap. 4, pe durata efectuării reparațiilor prevăzute de lege în sarcina locatorului, reprezentând lucrări de reabilitare structural-arhitecturale a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23.

Cu privire la situația acestor persoane, învederez faptul că Direcția de asistență socială și medicală a efectuat la data de 15.09.2022 o anchetă socială prin care a fost reținută prezența unui număr de 11 persoane, la imobilul din str. Curcubeului, nr. 23, iar doamna Kallo Maria s-a arătat nemulțumită vis-a-vis de punerea la dispoziție a unei locuințe unde ar fi nevoită să locuiască împreună cu familia surorii, invocând problemele grave de sănătate pe care le are, spațiul insuficient al locuinței propuse raportat la numărul membrilor familiei, dar și relațiile conflictuale pe care le-a avut cu sora sa de-a lungul timpului. Doamna Kallo susține că tocmai faptul că nu s-a înțeles cu sora sa Căldărar Ecaterina le-a determinat să locuiască separat și să își separe locuințele.

Precizez faptul că raportat la numărul persoanelor indicate de reprezentanții Direcției de asistență socială și medicală, două persoane nu sunt înscrise cu drepturi locative în contractul de închiriere nr. 137058/9.09.2008 și nu sunt îndreptățite la o locuință de necesitate.

Comisia Mixtă de repartizare a locuințelor sociale, a locuințelor de serviciu și a locuințelor de necesitate întrunită în data de 25.01.2023, în vederea punerii în executare a Deciziei civile nr. 15/09.01.2023 pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosarul nr. 20697/211/2022, definitivă, a decis atribuirea unei locuințe de necesitate familiei Căldărar Ecaterina compusă din 4 persoane majore, pe perioada renovărilor ce vor fi făcute la imobilul din municipiul Cluj-Napoca, din str. Curcubeului nr. 23, separat de sora acesteia Kallo Maria.

Raportat la prevederile legale în materia locuințelor de necesitate, precum și la structura imobilelor disponibile, coroborat cu numărul membrilor familiei doamnei Căldărar Ecaterina, Comisia Mixtă de repartizare a locuințelor sociale, a locuințelor de serviciu și a locuințelor de necesitate a decis suplimentarea fondului locuințelor de necesitate cu locuința din str. Zorilor nr. 36, scara 1, parter, ap. 2,

cu structura formată din 2 camere și dependințe cu suprafața utilă de 61,21 m.p. și atribuirea acesteia doamnei Căldăraru Ecaterina și familiei acesteia, pe perioada renovărilor ce vor fi făcute la imobilul din municipiul Cluj-Napoca, din str. Curcubeului nr. 23, separat de sora acesteia Kallo Maria, conform Procesului-verbal nr. 50505 din data de 25.01.2023.

Astfel, raportat la asigurarea siguranței locatarilor, Comisia a decis suplimentarea fondului locuințelor de necesitate cu locuința din str. Zorilor nr. 36, sc. 1, parter, ap. 2 și atribuirea acesteia doamnei Căldărar Ecaterina și familiei, pe perioada renovărilor ce vor fi făcute la imobilul din municipiul Cluj-Napoca, din str. Curcubeului nr. 23, separat de sora acesteia Kallo Maria.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor nr. 36, sc. 1, parter, ap. 2, cu structura formată din 2 camere și dependințe cu suprafața utilă de 61,21 m.p., doamnei Căldărar Ecaterina și familiei acesteia pe perioada renovărilor ce vor fi făcute la imobilul din municipiul Cluj-Napoca, din str. Curcubeului nr. 23, separat de sora acesteia Kallo Maria

PRIMAR

Emil Boc



**DIRECȚIA EVIDENȚA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
DIRECȚIA JURIDICĂ
Nr. 53439/451/25.01.2023**

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre referitor la atribuirea locuinței de
necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor nr. 36, sc. 1, parter, ap. 2, doamnei
Căldărar Ecaterina și familiei acesteia**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 53399 din 25.01.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea atribuirii locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor nr. 36, sc. 1, parter, ap. 2, doamnei Căldărar Ecaterina și familiei acesteia;

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

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

Prin Decizia Civilă nr. 15/9.01.2023 Tribunalul Cluj a admis apelul formulat de către Căldărar Ecaterina împotriva Ordonanței civile nr. 6611/9.11.2022 pronunțată de către Judecătoria Cluj Napoca în dosarul nr. 20697/211/2022, pe care o schimbă în întregime, și în consecință admite cererea de emiteră a ordonanței președințiale formulată de către reclamanta Căldărar Ecaterina împotriva Municipiului Cluj Napoca și Consiliului Local al Municipiului Cluj Napoca, sens în care obligă pârâții să atribuie reclamantei un apartament/spațiu locativ pe perioada renovărilor ce vor fi făcute la imobilul situat în municipiul Cluj Napoca, str. Curcubeului nr. 23, separat de sora acesteia Kallo Maria. Soluția instanței este definitivă.

Menționăm faptul că imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca str. Curcubeului nr. 23, în suprafață de 22.73 mp. face obiectul Contractului de închiriere nr. 137058/9.09.2008 încheiat între Municipiul Cluj-Napoca și numita Kallo Maria. Alături de aceasta sunt înscrise cu drepturi locative un număr de 8 persoane.

În urma sesizării doamnei Kallo Maria, înregistrată sub nr. 337853/44/4.08.2016, privind necesitatea efectuării lucrărilor de consolidare, mansardare și reamenajare, raportat la starea de degradare a imobilului din str. Curcubeului nr. 23, a fost întocmită Expertiza tehnică structurală nr. 92/2018, efectuată de dl. Păcurar V. Vasile, expert tehnic, sens în care s-a ajuns la concluzia că raportat

la starea avansată de degradare a elementelor structurale a construcției și la posibilitatea de prăbușire a elementelor degradate, punerea în siguranță a imobilului este aproape imposibilă fără a periclita viața celor ce locuiesc în acesta.

Astfel, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 827/21.11.2019, a fost aprobată atribuirea în favoarea doamnei Kallo Maria și familiei sale locuința de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, etaj 1, ap. 4, cu structura formată din două camere și dependințe, cu suprafața utilă de 60,97 m.p., până la efectuarea lucrărilor de reabilitare a apartamentului obiect al Contractului de închiriere nr. 137058/9.09.2008.

Prin adresa înregistrată la autoritatea publică locală sub nr. 616441/45/28.11.2019, numita Kallo Maria și sora acesteia Căldărar Ecaterina declară că nu acceptă locuința de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, etaj 1, ap. 4, solicitând acordarea de locuințe separate pentru Kallo Maria împreună cu familia respectiv pentru Căldărar Ecaterina împreună cu familia.

Raportat la faptul că beneficiarii contractului de închiriere nr. 137058/9.09.2008 nu au dorit să se mute în locuința de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, etaj 1, ap. 4, au fost demarate procedurile de evacuare pe calea instanțelor de judecată a persoanelor indicate.

Prin Decizia civilă nr. 855/A/2022 pronunțată în Dosarul nr. 7184/211/2020 rămasă definitivă, s-a dispus evacuarea numiților Kallo Maria și a tuturor persoanelor care ocupă fără titlu imobilul din str. Curcubeului nr. 23 și mutarea temporară a acestora în locuința de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, etaj 1, ap. 4, pe durata efectuării reparațiilor prevăzute de lege în sarcina locatorului, reprezentând lucrări de reabilitare structural-arhitecturale a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23.

Cu privire la situația persoanelor care urmează a fi evacuate/relocate, învederăm faptul că reprezentanții Direcției de asistență socială și medicală s-au deplasat la data de 15.09.2022 la imobilul din str. Curcubeului, nr. 23 și au constatat faptul că există 2 imobile locuite la adresa din municipiul Cluj-Napoca, str. Curcubeului, nr. 23, separate între ele printr-un gard.

În primul imobil locuiesc, potrivit declarațiilor următoarele persoane:

- Kallo Maria – 61 ani, pensionară de invaliditate gr. III, încadrată în gradul de handicap accentuat, diagnosticată conform scrisorii medicale cu demență mixtă (vasculară și Alzheimer), episod depresiv moderat, hipertensiune arterială esențială st 2, cardiopatie ischemică și astm bronșic;

- Chita Maria Laura – 41 ani, fiica doamnei Kallo Maria, necăsătorită, angajată ca muncitor necalificat;

- Bozsodi Adrian – 41 ani, concubinul doamnei Chita Maria Laura, neangajat;

- Bozsodi Larisa – 21 ani, fiica doamnei Chita Maria Laura și a domnului Bozsodi Adrian, a absolvit liceul, nu lucrează;

- Bozsodi Ștefania-Maria – 11 ani, fiica doamnei Chita Maria Laura și a domnului Bozsodi Adrian, elevă în clasa a V-a;

- Chita Alexandru – 36 ani, fiul doamnei Kallo Maria, necăsătorit, lucrează ocazional ca antrenor la o sală de sport.

Spațiul locativ este alcătuit din 3 camere, bucătărie și baie. Este bine întreținut din punct de vedere igienico-sanitar și mobilat corespunzător. Locuința este racordată la rețeaua de apă potabilă și electricitate, iar încălzirea se face cu lemne.

În al II-lea imobil locuiesc, potrivit declarațiilor următoarele persoane:

- Căldărar Ecaterina – 46 ani, sora doamnei Kallo Maria, nu are loc de muncă;

- Căldărar Dorel – 53 ani, soțul doamnei Căldărar Ecaterina, nu are loc de muncă;

- Căldărar Ana – 80 ani, mama domnului Căldărar Dorel, dependentă de îngrijirea altei persoane, diagnosticată cu astm bronșic;

- Căldărar Ana-Maria – 28 ani, fiica doamnei Căldărar Ecaterina și a domnului Căldărar Dorel, pleacă periodic în străinătate;

- Căldărar Dorel-Raul – 21 ani, fiul doamnei Căldărar Ecaterina și a domnului Căldărar Dorel, student;

La data vizitei efectuate în familie, domnul Căldărar Dorel și doamna Căldărar Ecaterina erau plecați, potrivit declarațiilor în Anglia pentru a participa la botezul unei nepoate rezultate din relația fiicei Căldărar Ana-Maria cu numitul Nelash Lefter.

Condițiile igienico-sanitare ale spațiului de locuit sunt bune. Spațiul locativ este alcătuit din 2 camere, bucătărie și baie. Locuința este racordată la rețeaua de apă potabilă și electricitate, iar încălzirea se face cu lemne.

De asemenea conform reținerilor reprezentanților Direcției de asistență socială și medicală, Kallo Maria s-a arătat nemulțumită vis-a-vis de punerea la dispoziție a unei locuințe unde ar fi nevoită să locuiască împreună cu familia surorii, invocând problemele grave de sănătate pe care le are, spațiul insuficient al locuinței propuse raportat la numărul membrilor familiei, dar și relațiile conflictuale pe care le-a avut cu sora sa de-a lungul timpului. Doamna Kallo susține că tocmai faptul că nu s-a înțeles cu sora sa Căldărar Ecaterina le-a determinat să locuiască separat și să își separe locuințele.

Precizăm faptul că raportat la numărul persoanelor indicate de reprezentanții Direcției de asistență socială și medicală, numiții Bozsodi Adrian și Căldărar Ana nu sunt înscrși cu drepturi locative în contractul de închiriere nr. 137058/9.09.2008 și nu sunt îndreptățiți la locuința de necesitate.

Astfel, Comisia Mixtă de repartizare a locuințelor sociale, a locuințelor de serviciu și a locuințelor de necesitate întrunită în data de 25.01.2023, în vederea punerii în executare a Deciziei

civile nr. 15/09.01.2023 pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosarul nr. 20697/211/2022, definitivă, a decis atribuirea unei locuințe de necesitate atribuirea unei locuințe de necesitate familiei Căldărar Ecaterina compusă din 4 persoane majore, pe perioada renovărilor ce vor fi făcute la imobilul din municipiul Cluj-Napoca, din str. Curcubeului nr. 23, separat de sora acesteia Kallo Maria.

Raportat la prevederile legale în materia locuințelor de necesitate, precum și la structura imobilelor, coroborat cu numărul membrilor familiei doamnei Căldărar Ecaterina, Comisia Mixtă de repartizare a locuințelor sociale, a locuințelor de serviciu și a locuințelor de necesitate a decis suplimentarea fondului locuințelor de necesitate cu locuința din str. Zorilor nr. 36, scara 1, parter, ap. 2 cu structura formată din 2 camere și dependințe cu suprafața utilă de 61,21 m.p. și atribuirea acesteia doamnei Căldăraru Ecaterina și familiei acesteia, pe perioada renovărilor ce vor fi făcute la imobilul din municipiul Cluj-Napoca, din str. Curcubeului nr. 23, separat de sora acesteia Kallo Maria, conform Procesului-verbal nr. 50505 din data de 25.01.2023.

Precizăm faptul că locuința propusă este înscrisă în CF nr. 261472-C1-U33, nr. topografic 24067/S/II, nu este revendicată și nu face obiectul nici unui litigiu pe rolul instanțelor de judecată.

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. 1 din O.U.G. 57/2019, potrivit căruia:

(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

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

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

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

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

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

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

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

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

c) închirierea;

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

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

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

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

Legea locuinței nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Art. 2, lit. f, potrivit căruia:

„Locuința de necesitate

Locuință destinată cazării temporare:

(i) a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari.”

Art. 55 potrivit căruia:

„Locuința de necesitate se finanțează și se realizează în condițiile stabilite pentru locuința socială.

Locuința de necesitate se închiriază temporar persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile potrivit prevederilor art. 2 lit. f.

Contractul de închiriere se încheie de către primarul localității sau de către o persoană împuternicită de acesta, pe baza hotărârii consiliului local, până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuințele”.

Ordonanță de Urgență nr. 40 din 8 aprilie 1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe

Art. 26 potrivit căruia:

„(1) Chiriile pentru locuințele care aparțin domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților comerciale, companiilor și societăților naționale și ai regiilor autonome se calculează pornindu-se de la un tarif de bază lunar.

(2) Chiriile pentru locuințele prevăzute la alin. (1) se diferențiază pe categorii de localități și pe zone, de către consiliile locale, conform criteriilor avute în vedere la stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru terenuri, prin aplicarea unui coeficient la chiria de bază, după cum urmează:"

Zona în cadrul localității	Categorია localității		
	Municipii	Orașe	Comune
A	3,5	2,5	1
B	2,5	2	0,5
C	2	1,5	
D	1,5	1	

H.G. nr. 310/2007, privind actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe, aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c), alin. 6 lit. b, ale art. 297 alin. (1) lit. c), ale art. 333 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 2 lit. f, ale art. 55 din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind locuințele, art. 26 alin 1 și 2 din O.U.G nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, HG nr. 310/2007, privind actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe, aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Din perspectivă economică, arătăm faptul că imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor nr. 36, sc. I, parter, ap. 2, are valoarea de inventar de 326.763,83 lei.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor nr. 36, sc. I, parter, ap. 2, cu structura formată din 2 camere și dependințe cu suprafața utilă de 61,21 m.p., în favoarea doamnei Căldărar Ecaterina și familiei acesteia, pe perioada renovărilor ce vor fi făcute la imobilul din

municipiul Cluj-Napoca, din str. Curcubeului nr. 23, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ

SERVICIUL ADMINISTRARE
SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERIZAN

ÎNTOCMIT,
LILIANA MOLDOVAN

DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA-AURELIA RUS

26.01.2023

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN

Proces-verbal

Încheiat azi 25.01.2023, ora 13,30 cu ocazia întrunirii Comisiei Mixte de repartizare a locuinţelor sociale, a locuinţelor de serviciu şi a locuinţelor de necesitate.

Sunt prezenţi: Oláh Emese, Chira Benjamin-Marius, Fugel Edina, Lăpuşan Roxana, Ardeuş Iulia Ionela, Ferezan Raluca Bogdana, Tat Gabriela, Moigrădan Olimpia, Mocan Aurel.

Se constată că sunt prezenţi un număr de 9 membri, dintr-un total de 13.

Se ia în discuţie punctul 1 al Ordinii de zi, respectiv punerea în executare a Deciziei Civile nr. 15/9.01.2023 a Tribunalului Cluj Secţia Civilă, pronunţată în dosarul nr. 20697/211/2022, având ca obiect ordonanţă preşedinţială.

Prin Decizia Civilă nr. 15/9.01.2023 Tribunalul Cluj a admis apelul formulat de către Căldărar Ecaterina împotriva Ordonanţei civile nr. 6611/9.11.2022 pronunţată de către Judecătoria Cluj Napoca în dosarul nr. 20697/211/2022, pe care o schimbă în întregime şi în consecinţă a admis cererea de emitere a ordonanţei preşedinţiale formulată de către reclamanta Căldărar Ecaterina împotriva Municipiului Cluj Napoca şi Consiliului Local al Municipiului Cluj Napoca, sens în care a obligat pârâţii să atribuie reclamantei un apartament/spaţiu locativ pe perioada renovărilor ce vor fi făcute la imobilul situat în municipiul Cluj Napoca, str. Curcubeului nr. 23, separat de sora acesteia Kallo Maria. Soluţia instanţei este definitivă.

Se învederează situaţia imobilului, astfel:

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca str. Curcubeului nr. 23 face obiectul contractului de închiriere nr. 137058/9.09.2008 încheiat între Municipiul Cluj-Napoca şi numita Kallo Maria, având suprafaţa de 22,73 m.p. fiind înscrise cu drepturi locative încă un număr de 8 persoane.

În urma sesizării doamnei Kallo Maria, înregistrată sub nr. 337853/44/4.08.2016, privind necesitatea efectuării lucrărilor de consolidare, mansardare şi reamenajare, raportat la starea de degradare a imobilului din str. Curcubeului nr. 23, a fost întocmită Expertiza tehnică structurală nr. 92/2018, efectuată de dl. Păcurar V. Vasile, expert tehnic, sens în care s-a ajuns la concluzia că raportat la starea avansată de degradare a elementelor structurale a construcţiei şi la posibilitatea de prăbuşire a elementelor degradate, punerea în siguranţă a imobilului este aproape imposibilă fără a periclita viaţa

celor ce locuiesc în acesta.

Astfel, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 827/21.11.2019, a fost aprobată atribuirea în favoarea doamnei Kallo Maria și a familiei acesteia a locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, etaj 1, ap. 4, până la efectuarea lucrărilor de reabilitare a imobilului ce face obiectul Contractului de închiriere nr. 137058/9.09.2008. Locuința se compune din 2 camere și dependințe, cu suprafața utilă de 60,97 m.p.

Prin Adresa nr. 616441/28.11.2019 numitele Kallo Maria și Căldărar Ecaterina declară faptul că nu pot accepta locuința, întrucât nu pot locui într-un singur apartament.

Se învederează faptul că beneficiarii Contractului de închiriere nr. 137058/9.09.2008, nu au dorit să se mute în locuința de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, etaj 1, ap. 4, sens în care au fost demarate procedurile de evacuare pe calea instanțelor de judecată a persoanelor indicate.

Astfel, prin Decizia civilă nr. 855/A/2022 pronunțată în Dosarul nr. 7184/211/2020 rămasă definitivă, s-a dispus evacuarea numiților Kallo Maria, Bozsodi Larisa, Bozsodi Ștefania Maria, Chita Maria Laura, Căldărar Anamaria, Căldărar Dorel, Căldărar Ecaterina, Chita Alexandru și Căldărar Dorel Raul, precum și a tuturor persoanelor care ocupă fără titlu imobilul din str. Curcubeului nr. 23 și mutarea temporară a acestora în locuința de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, etaj 1, ap. 4, pe durata efectuării reparațiilor prevăzute de lege în sarcina locatorului, reprezentând lucrări de reabilitare structural-arhitecturale a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23.

Se învederează faptul că Direcția de asistență socială și medicală, a efectuat la data de 15.09.2022 o anchetă socială prin care a fost reținută prezența a unui număr de 11 persoane, iar doamna Kallo Maria s-a arătat nemulțumită vis-a-vis de punerea la dispoziție a unei locuințe unde ar fi nevoită să locuiască împreună cu familia surorii, invocând problemele grave de sănătate pe care le are, spațiul insuficient al locuinței propuse raportat la numărul membrilor familiei, dar și relațiile conflictuale pe care le-a avut cu sora sa de-a lungul timpului. Doamna Kallo susține că tocmai faptul că nu s-a înțeles cu sora sa Căldărar Ecaterina le-a determinat să locuiască separat și să își separe locuințele.

Față de numărul persoanelor indicate de reprezentanții Direcției de asistență socială și medicală, se învederează faptul că două dintre persoane nu sunt înscrise cu drepturi locative în contractul de închiriere nr. 137058/9.09.2008 și nu sunt îndreptățite la o locuință de necesitate.

Se reține faptul că a fost solicitat SCPEJ CÎMPIAN ȘI CÎMPIAN punerea în executare a Deciziei civile nr. 855/A/2022 pronunțată în Dosarul nr. 7184/211/2020 de către Tribunalul Cluj, obiect al Dosarului execuțional nr. 597/2022.

Concluzionând, familiei Kallo Maria formată din 5 persoane i s-a repartizat locuința de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, etaj 1, ap. 4, cu structura formată din 2 camere și dependințe, iar pentru punerea în executare a Deciziei Civile nr. 15/9.01.2023 a Tribunalului Cluj Napoca rămâne în discuție atribuirea unei locuințe de necesitate familiei Căldărar Ecaterina compusă din 4 persoane majore.

Comisia ia act de faptul că la acest moment sunt disponibile patru locuințe sociale.

Astfel, raportat la prevederile legale în materia locuințelor de necesitate, precum și la structura imobilelor, coroborat cu numărul membrilor familiei și a dispozițiilor Deciziei Civile nr. 15/9.01.2023 a Tribunalului Cluj Secția Civilă pronunțată în dosarul nr. 20697/211/2022, Comisia decide suplimentarea fondului locuințelor de necesitate cu locuința din str. Zorilor nr. 36, sc. 1, ap. 2, parter, cu structura formată din două camere și dependințe cu suprafața totală de 61,21 m.p și atribuirea acesteia doamnei Căldărar Ecaterina și familiei acesteia, pe perioada renovărilor ce vor fi făcute la imobilul din str. Curcubeului nr. 23, separat de sora acesteia Kallo Maria.

Membrii comisiei mandatează Președintele Comisiei, pe doamna Oláh Emese să semneze procesul verbal al ședinței.

PREȘEDINTE

Oláh Emese

OLAH Digitally signed
by OLAH EMESE
EMESE Date: 2023.01.25
13:42:37 +02'00'

ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA CIVILĂ

Dosar nr. 20697/211/2022

DECIZIA CIVILĂ Nr. 15/2023
Ședința publică din data de 09 ianuarie 2023
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE Emese Luca
Judecător Șoimița-Bianca Pop
Grefier Gabriela Petruș

S-a luat spre examinare, apelul promovat de către reclamant CALDARAR ECATERINA împotriva Ordonanței civile nr. 6611 din 09.11.2022 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în prezentul dosar în contradictoriu cu intimații pârâți MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, având ca obiect ordonanță președințială.

La apelul nominal făcut în ședința publică de la ora fixată, se constată lipsa părților.
Procedura legal îndeplinită.

Tribunalul constată că prezenta cauză este la primul termen de judecată, iar prin întâmpinarea formulată, intimații au solicitat judecarea cauzei în lipsă. Raportat la obiectul cererii dedus judecării, instanța stabilește că Secția civilă a Tribunalului Cluj este competentă general, teritorial și material să soluționeze prezentul apel. Reține de asemenea că prin întâmpinarea de la fila 17 și următoarele dosar, intimații au invocat excepția tardivității declarării apelului însă Tribunalul constată că în cauză sunt incidente prevederile art. 457 alin. 2 teza a II-a C.pr.civ. și în consecință: față de mențiunea inexactă cu privire la termen din cuprinsul dispozitivului hotărârii instanței de fond în sensul că termenul curge de la comunicare, Tribunalul va dispune repunerea reclamantei în termenul de apel, va constata că apelul este motivat, comunicat, legal timbrat, procedura prealabilă este parcursă și nu au fost formulate cereri în probațiune în cauză.

Astfel, în baza actelor de la dosar, tribunalul reține cauza în pronunțare.

TRIBUNALUL

Deliberând asupra apelului față, constată următoarele:

Prin Ordonanța civilă nr. 6611 din 09.11.2022 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în prezentul dosar nr. 20697/211/2022 s-a respins cererea de emiteră a ordonanței președințiale, formulată de reclamanta CĂLDĂRAR ECATERINA, în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.

Pentru a pronunța această soluție, prima instanță a reținut următoarele:

În fapt, imobilul situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23, jud Cluj în suprafață totală de 22,73 mp., format din 1 cameră cu suprafață de 12,58 mp, bucătărie 8,12 mp. și o cămară de 2,03 mp. se află în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Imobilul face obiectul contractului de închiriere nr. 137058/9.09.2008 încheiat între Municipiul Cluj-Napoca și numita Kallo Maria, iar alături de aceasta sunt înscrși în

Tribunalul CLUJ
Semnatura electronica extinsa
a instantei conform art. 154 Cod de
procedura civila.
Data:17.01.2023 10:26

contractul de închiriere cu drepturi locative și numiții Bozsodi Larisa, Bozsodi Ștefania Maria, Chita Maria Laura, Căldărar Anamaria, Căldărar Dorel, Chita Alexandru și Căldărar Dorel Raul și reclamanta Căldărar Ecaterina.

Reclamanta Căldărar Ecaterina locuiește într-o anexă a imobilului (fost grajd), amenajat sub forma unui apartament, aspect care a rezultat și în urma cercetării la fața locului.

Prin Decizia Civilă nr. 855/A/2022 Tribunalul Cluj pronunțată în dosar nr. 7184/211/2022 a stabilit evacuarea temporară a părților (inclusiv reclamanta din prezenta cauză) precum și a tuturor persoanelor care ocupa fără titlu imobilul, din imobilul situat în Municipiul Cluj Napoca, str. Curcubeului nr. 23, jud Cluj și mutarea temporară a acestora în locuința de necesitate situată în Municipiul Cluj Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, et. 1, ap. 4, jud Cluj pe durata efectuării reparațiilor prevăzute de lege în sarcina locatorului reprezentând lucrări de reabilitare structural-arhitecturale a imobilului situat în Municipiul Cluj Napoca, str. Curcubeului nr. 23, jud Cluj.

Prin cererea formulată, reclamanta solicită, în principal, obligarea părților la acordarea unui apartament/spațiu locativ pe perioada renovărilor ce vor fi făcute la adresa din Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23, jud. Cluj, separat de sora acesteia Kalo Maria, iar în subsidiar, în cazul respingerii petiției I, să fie obligați părțile să-i permită reclamantei să folosească ca locuință anexa de la adresa din Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23, jud. Cluj.

Potrivit art. 997 alin. 1 din Noul Cod de procedura civilă „*Instanța de judecată, stabilind ca în favoarea reclamantului exista aparența de drept, va putea să ordone măsuri provizorii în cazuri grabnice, pentru păstrarea unui drept care s-ar păgubi prin întârziere, pentru prevenirea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara, precum și pentru înlăturarea piedicilor ce s-ar ivi cu prilejul unei executări*”.

Prima instanță a reținut referitor la aparența de drept faptul că aceasta condiție nu este îndeplinită.

Astfel, pe de o parte, s-a reținut că reclamanta nu a încheiat cu părțile un contract de închiriere, sens în care, aceasta nu are drepturi locative directe derivate dintr-un astfel de raport contractual, ci are un drept locativ în baza contractului încheiat de părțile cu numita Kalo Maria, fiind înscrisă în anexa la contractul de închiriere.

Pe de altă parte, părțile au pus la dispoziția părții un alt imobil în care să locuiască împreună cu familia numitei Kalo Maria, în considerarea drepturilor sale locative, în locuința de necesitate situată în Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, etaj 1, ap. 4.

În considerarea acestor aspecte, prima instanță a apreciat că părții nu i se poate recunoaște dreptul de a beneficia separat de o locuință de necesitate, în alte condiții decât cele derivate din contractul de locațiune încheiat cu numita Kalo Maria.

În ce privește condiția urgenței, reclamanta s-a raportat la existența Deciziei de evacuare pronunțată în dosarul nr. 7184/211/2020 prin care s-a dispus la data de 08.06.2022 evacuarea acesteia de la adresă.

Față de motivul invocat, prima instanță a reținut că nu se poate reține existența unei urgențe câtă vreme reclamantei i s-a pus la dispoziție o altă locuință, alături de sora acesteia (în calitate de titular al contractului de închiriere) în Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, et. 1, ap. 4. Pe de altă parte, reclamanta are posibilitatea, în măsura în care sunt îndeplinite condițiile legale, să recurgă la alte proceduri prin care să obțină drepturi locative directe, prin atribuirea către aceasta a unei locuințe sociale.

Prima instanță a constatat în continuare că sunt îndeplinite condițiile neprejudicării fondului și a vremelniciei, câtă vreme pe calea ordonanței președințiale s-a solicitat instanței să dispună luarea unor măsuri temporare, până la finalizarea lucrărilor de renovare la imobilul în care aceasta locuiește, fără a se pune în discuție fondul raportului juridic litigios.

contractul de închiriere cu drepturi locative și numiții Bozsodi Larisa, Bozsodi Ștefania Maria, Chita Maria Laura, Căldărar Anamaria, Căldărar Dorel, Chita Alexandru și Căldărar Dorel Raul și reclamanta Căldărar Ecaterina.

Reclamanta Căldărar Ecaterina locuiește într-o anexă a imobilului (fost grajd), amenajat sub forma unui apartament, aspect care a rezultat și în urma cercetării la fața locului.

Prin Decizia Civilă nr. 855/A/2022 Tribunalul Cluj pronunțată în dosar nr. 7184/211/2020 a stabilit evacuarea temporară a pârâților (inclusiv reclamanta din prezenta cauză) precum și a tuturor persoanelor care ocupa fără titlu imobilul, din imobilul situat în Municipiul Cluj Napoca, str. Curcubeului nr. 23, jud Cluj și mutarea temporară a acestora în locuința de necesitate situată în Municipiul Cluj Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, et. 1, ap. 4, jud Cluj pe durata efectuării reparațiilor prevăzute de lege în sarcina locatorului reprezentând lucrări de reabilitare structural-arhitecturale a imobilului situat în Municipiul Cluj Napoca, str. Curcubeului nr. 23, jud Cluj.

Prin cererea formulată, reclamanta solicită, în principal, obligarea pârâților la acordarea unui apartament/spațiu locativ pe perioada renovărilor ce vor fi făcute la adresa din Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23, jud. Cluj, separat de sora acesteia Kalo Maria, iar în subsidiar, în cazul respingerii petitului 1, să fie obligați pârâții să-i permită reclamantei să folosească ca locuință anexa de la adresa din Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23, jud. Cluj.

Potrivit art. 997 alin. 1 din Noul Cod de procedura civilă „*Instanța de judecată, stabilind ca în favoarea reclamantului exista aparența de drept, va putea să ordone măsuri provizorii în cazuri grabnice, pentru păstrarea unui drept care s-ar păgubi prin întârziere, pentru prevenirea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara, precum și pentru înlăturarea piedicilor ce s-ar ivi cu prilejul unei executări*”.

Prima instanță a reținut referitor la aparența de drept faptul că aceasta condiție nu este îndeplinită.

Astfel, pe de o parte, s-a reținut că reclamanta nu a încheiat cu pârâții un contract de închiriere, sens în care, aceasta nu are drepturi locative directe derivate dintr-un astfel de raport contractual, ci are un drept locativ în baza contractului încheiat de pârâți cu numita Kalo Maria, fiind înscrisă în anexa la contractul de închiriere.

Pe de altă parte, pârâții au pus la dispoziția pârâtei un alt imobil în care să locuiască împreună cu familia numitei Kalo Maria, în considerarea drepturilor sale locative, în locuința de necesitate situată în Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, etaj 1, ap. 4.

În considerarea acestor aspecte, prima instanță a apreciat că pârâtei nu i se poate recunoaște dreptul de a beneficia separat de o locuință de necesitate, în alte condiții decât cele derivate din contractul de locațiune încheiat cu numita Kalo Maria.

În ce privește condiția urgenței, reclamanta s-a raportat la existența Deciziei de evacuare pronunțată în dosarul nr. 7184/211/2020 prin care s-a dispus la data de 08.06.2022 evacuarea acesteia de la adresă.

Fără de motivul invocat, prima instanță a reținut că nu se poate reține existența unei urgențe câtă vreme reclamantei i s-a pus la dispoziție o altă locuință, alături de sora acesteia (în calitate de titular al contractului de închiriere) în Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, et. 1, ap. 4. Pe de altă parte, reclamanta are posibilitatea, în măsura în care sunt îndeplinite condițiile legale, să recurgă la alte proceduri prin care să obțină drepturi locative directe, prin atribuirea către aceasta a unei locuințe sociale.

Prima instanță a constatat în continuare că sunt îndeplinite condițiile neprejudicării fondului și a vremelniciei, câtă vreme pe calea ordonanței președințiale s-a solicitat instanței să dispună luarea unor măsuri temporare, până la finalizarea lucrărilor de renovare la imobilul în care aceasta locuiește, fără a se pune în discuție fondul raportului juridic litigios.

În ce privește solicitarea subsidiară prin care s-a cerut instanței să pronunțe o hotărâre prin care să i se permită reclamantei să locuiască în continuare în anexa imobilului din Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23, se opune puterea de lucru judecat a Deciziei pronunțate de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 7184/211/2020 prin care s-a dispus evacuarea temporară a pârâtei până la finalizarea lucrărilor de renovare, sens în care, prima instanță a apreciat că nu poate pronunța în procedura de ordonanță președințială o hotărâre vădit contrară celor reținute expres în decizia amintită.

Față de cele expuse, cererea de ordonanță președințială a fost respinsă.

Împotriva ordonanței civile examinate, la data de 06.12.2022 a promovat apel reclamanta, solicitând admiterea apelului, desființarea hotărârii atacate cu consecința admiterii cererii de emitere a ordonanței președințiale, astfel cum aceasta a fost formulată.

În motivele de apel s-a arătat în esență că aceasta locuiește la adresa Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23, jud. Cluj încă de când s-a născut, părinții săi beneficiind de un contract de închiriere. Ulterior decesului acestora, fiind cea mai mică dintre surori a fost trecută în același contract cu sora sa Kalo Maria, deși nu a locuit efectiv în aceeași cameră cu aceasta, ci din surse proprii a renovat anexa situată la aceeași adresa, imobil ce avea destinația de grajd. În această anexă arată că locuiește în prezent cu familia sa: soțul, cei doi copii și o nepoțică.

S-a menționat că aceasta a renovat acest grajd din surse proprii, a introdus apa și curentul fără să solicite sprijinul Primăriei în vreun fel. A adus la cunoștința primăriei acest fapt în numeroase rânduri, răspunzându-i-se ca problema se va rezolva și se va soluționa, urmând ca imobilul renovat de reclamantă să intre în legalitate și să se încheie un contract de închiriere pe numele său.

Apelanta a mai susținut faptul că este adevărat că s-a oferit alternativa, anume de a locui în același apartament cu sora și familia acesteia, însă având în vedere că și apelanta avea dreptul la un loc separat de sora sa, consideră ca ar trebui să i se pună la dispoziție un alt apartament în condițiile în care în acea anexă locuiesc în prezent 5 adulți și un copil. Este inuman să fie mutați toți în același apartament de 2 camere acordat surorii sale Kalo Maria.

În drept s-au invocat dispozițiile art. 1000 C.pr.civ.

Intimații pârâți au depus întâmpinare la data de 16.12.2022 prin care au invocat excepției tardivității apelului și pe cale de consecință, respingerea apelului ca tardiv formulat, iar pe fond, respingerea apelului formulat ca neîntemeiat și pe cale de consecință, menținerea în totalitate a ordonanței civile, aceasta fiind temeinică și legală.

În susținerea poziției procesuale, intimații au arătat în esență că așa cum a subliniat în fața primei instanțe cerința stabilirii de către instanță a existenței unei aparențe de drept în favoarea reclamantului este obligatorie pentru a se putea da curs solicitării de ordonare a unor măsuri provizorii. Afirmarea unei aparențe de drept nu este suficientă pentru a face admisibilă cererea de ordonanță președințială, reclamantul fiind cel care trebuie să facă dovada. Or, în speță reclamanta nu face dovada existenței unei aparențe de drept în favoarea sa, în condițiile în care prin Decizia Civilă nr. 855/A/2022 Tribunalul Cluj pronunțată în dosar nr. 7184/211/202 a stabilit definitiv evacuarea temporară din locuință.

Conform intimațiilor, așa cum rezultă din actele de la dosarul cauzei, apelanta nu a încheiat cu pârâții intimați un contract de închiriere, sens în care, aceasta nu are drepturi locative directe derivate dintr-un astfel de raport contractual, ci are un drept locativ în baza contractului încheiat de pârâți cu numita Kalo Maria, fiind înscrisă în anexa la contractul de închiriere, iar intimații au pus la dispoziția apelantei un alt imobil în care să locuiască împreună cu familia numitei Kalo Maria, în considerarea drepturilor sale locative, în locuința de necesitate situată în Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, etaj 1, ap. 4. Astfel nu i se poate recunoaște dreptul apelantei de a beneficia separat de o locuință de necesitate, în alte condiții decât cele derivate din contractul de locațiune încheiat cu numita Kalo Maria.

În drept s-au invocat dispozițiile art. 205 și urm. C.pr.civ.

Analizând apelul prin prisma motivelor de fapt și de drept invocate, tribunalul reține următoarele:

Prima instanță a constatat în mod temeinic starea de fapt, ce astfel nu se impune a fi reluată de instanța de apel, și totodată a făcut o analiză judicioasă a condițiilor de admisibilitate privind neprejudicarea fondului și caracterul vremelnic edictate, de art. 997 alin. 1 C.pr.civ., dat fiind specificul procedurii cu care a fost investită.

Astfel, ținând seama de caracterul provizoriu al măsurilor solicitate de reclamantă, și anume până la finalizarea renovărilor la imobilul situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23, jud Cluj, în mod corect s-a statuat asupra îndeplinirii condiției de vremelnicie, după cum în mod legal s-a constatat neprejudicarea fondului, de vreme ce, soluționarea cererii de emitere a prezentei ordonanțe președințiale nu impune antamarea și tranșarea fondului drepturilor locative invocate de reclamantă în raport de anexa la locuința ce face obiectul contractului de închiriere nr. 137058/09.09.2008.

Cu toate acestea, contrar celor susținute de intimații-pârâți și a celor expuse de prima instanță, tribunalul reține ca îndeplinite atât condiția urgenței, cât și condiția aparenței de drept prin raportare la obligația contractuală a intimaților-pârâți în calitate de locatori de a lua măsuri pentru repararea imobilului și asigurarea folosinței normale și în siguranță a locuinței închiriate (art. V lit. a din actul adițional nr. 4 la contract, f. 40 ds. primei instanțe) coroborat cu art. 2 lit. f pct. (ii) Legea nr. 114/1996 și prin aplicarea dispozițiilor legale ale acestei din urmă legi ce stabilesc exigențele minimale privind locuința.

Astfel, constatând faptul că apelanta-reclamantă figurează înscrisă în contractul de închiriere în calitate de membru de familie în raport cu titulara Kallo Maria, aspect necontestat de pârâți, și faptul că se impune evacuarea temporară a persoanelor din locuință în vederea efectuării lucrărilor de reabilitare necesare la imobil, potrivit celor stabilite cu titlu definitiv prin Decizia civilă nr. 855/A/08.06.2022 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 7184/211/2020, intervine într-adevăr obligația locatarului de a asigura acestor persoane o locuință de necesitate în baza art. 2 lit. f pct. (ii) Legea nr. 114/1996, lege ce a stat ca temei pentru încheierea contractului de închiriere. Această locuință însă trebuie să îndeplinească exigențele minimale privind suprafața pentru asigurarea unei conviețuiri decente.

Or, în cauză deși intimații-pârâți au pus la dispoziția titularii de contract Kallo Maria o locuință de necesitate, totuși suprafața acesteia de 60,97 mp (f. 14 ds. primei instanțe) prin raportare la numărul de persoane înscrise în contract de 9 persoane (f. 33 ds. primei instanțe) încalcă exigențele minimale stipulate prin Anexa nr. 1 pct. A și B din Legea nr. 114/1996, de 110 mp suprafață utilă pentru un număr de 8 persoane, ceea ce aduce atingere dreptul la viață privată prevăzut de art. 8 din Convenția europeană a drepturilor Omului privind respectarea dreptului la viață privată, de familie și a domiciliului, noțiune ce o include și pe aceea de locuință. Cu atât mai mult cu cât, prin Legea nr. 114/1996 se stipulează expres faptul că „Numărul de persoane pe locuința se utilizează la repartizarea locuințelor sociale, de intervenție, de serviciu și de necesitate”.

Prin urmare, aparența de drept este în favoarea apelantei-reclamante, prin prisma dreptului de a beneficia de o locuință de necesitate, însă una care să respecte exigențele minimale, fiindcă prin Decizia civilă nr. 855/A/08.06.2022 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 7184/211/2020 nu sunt tranșate aspectele legate de aceste exigențe. În vreme ce, urgența măsurii solicitate reiese din necesitatea asigurării unei locuințe temporare la standarde legale minime, potrivit celor indicate.

Totodată, tribunalul reține ca nefondate motivele privind suprafața locuinței închiriate prin contractul de închiriere, cât timp mutarea într-o locuință de necesitate nu are la bază un acord contractual, în cadrul căreia partea dispune de drepturile sale conform propriei voințe.

Toate acestea conduc la reținerea aparenței de drept în favoarea apelantei-reclamante și a urgenței în asigurarea unei locuințe de necesitate decente pe perioada efectuării lucrărilor

de reabilitare, și astfel a temeiniciei primului capăt al cererii, fiindcă în privința cererii subsidiare, în mod legal prima instanță a arătat că o revenire la imobilul situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23, jud Cluj constituie o încălcare a autorității de lucru judecat din Decizia civilă nr. 855/A/08.06.2022 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 7184/211/2020, prin care s-a dispus evacuarea temporară a reclamantei-apelante și restului persoanelor înscrise în contractul de închiriere.

În virtutea celor mai sus expuse, față de calitatea apelantei-reclamante de persoană care figurează înscrisă în contractul de închiriere nr. 137058/09.09.2008, ce îi conferă astfel un drept locativ, indiferent de calitatea de titular sau nu al contractului, și reiterând faptul că punerea la dispoziție a unei locuințe de necesitate se face cu respectarea exigențelor minimale prevăzute de Legea nr. 114/1996, iar locuința pusă la dispoziție titularului de contract nu respectă în speță aceste exigențe, în baza art. 2 lit. f pct. (ii) și Anexa 1 din Legea nr. 114/1996, art. 997 alin. 1 C.pr.civ., precum și art. 480 alin. 2 C.pr.civ., tribunalul va admite apelul formulat de reclamanta CĂLDĂRAR ECATERINA împotriva Ordonanței civile nr. 6611/09.11.2022 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 20697/211/2022, pe care o va schima în întregime, și în consecință, va admite cererea de emiteră a ordonanței președințiale, sens în care, va obliga pârâții să atribuie reclamantei un apartament/spațiu locativ pe perioada renovărilor ce vor fi făcute la adresa din Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23, jud. Cluj, separat de sora acesteia Kallo Maria.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
D E C I D E**

Admite apelul formulat de reclamanta CĂLDĂRAR ECATERINA împotriva Ordonanței civile nr. 6611/09.11.2022 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 20697/211/2022, pe care o schimbă în întregime, și în consecință:

Admite cererea de emiteră a ordonanței președințiale formulată de reclamanta CĂLDĂRAR ECATERINA, cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud. Cluj, CNP 2760723120650, cu domiciliul ales în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1989, nr. 57, ap. 3m jud. Cluj în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, sens în care:

Obligă pârâții să atribuie reclamantei un apartament/spațiu locativ pe perioada renovărilor ce vor fi făcute la adresa din Cluj-Napoca, str. Curcubeului nr. 23, jud. Cluj, separat de sora acesteia Kallo Maria.

Definitivă.

Pronunțată, azi, data de 09.01.2023, prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței.

Președinte,
Emese Luca

Judecător,
Șoimița-Bianca Pop

Grefier,
Gabriela Petruș

Ș.B.P./16.01.2023/G.P./10.01.2023/4 ex.

Judecător prima instanță: Cărlan Nicolae Sergiu – Judecătoria Cluj-Napoca

MUNICIPIUL CLUJ - NAPOCA
DIRECȚIA TEHNICĂ
SERVICIUL TEHNIC REPARAȚII IMOBILE
NR.595693 /443/19.12.2018

Învedere la 45

A. Stakalut
M. Huleș
NOTA INTERNA
Către,
DPMEP

Referitor la nota internă cu nr 595693 /451/13.12.2018 în legătură cu starea tehnică a imobilului din str Curcubeului nr 23, va transmitem spre analiza expertiza tehnică structurală pentru evaluarea cerinței de rezistență mecanică și stabilitate și lucrări de modernizare imobilului de locuințe colective (demolare parțială; consolidare, re compartimentări și mansardare). Mentionăm că aplicarea oricărei variante prezentate în expertiza implică mutarea locatarilor pe perioada derulării lucrărilor de construcție.

De asemenea, va transmitem ca serviciile de proiectare pentru obținerea AC în baza legii nr 50 /1991 nu se vor contracta decât după transmiterea deciziei dvs privind tema de proiectare însoțită de documentele cadastrale vizate de ANCPI și extrase de carte funciara actualizate, cu număr cadastral .

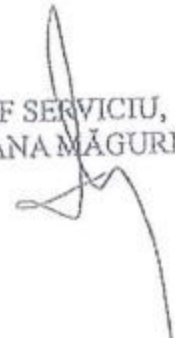
ADMINISTRATOR PUBLIC
GHEORGHE SURUBARU



DIRECTOR
VIRGIL PORUTIU

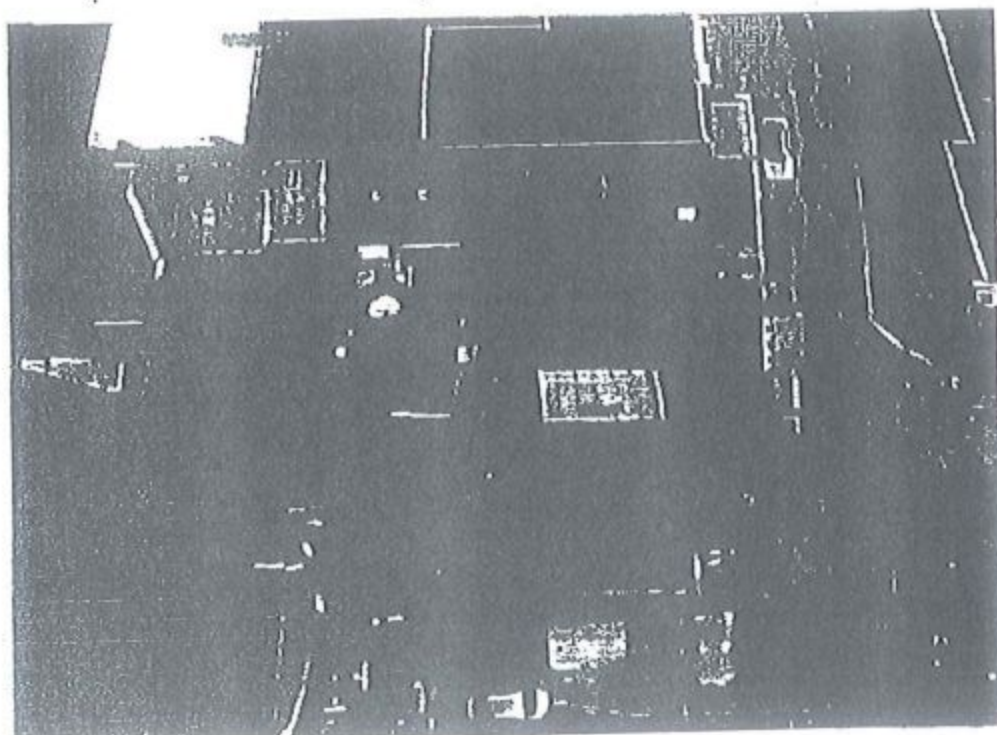


ȘEF SERVICIU,
ADRIANA MĂGUREAN



EXPERTIZĂ TEHNICĂ [ETS] SPECIALITATE REZISTENȚĂ

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



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

FIȘA LUCRARE:

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

COLECTIV DE ELABORARE:

EXPERT TEHNIC:

PROF.DR.ING. VASILE PĂCURAR

MĂSURĂTORI ȘI VERIFICĂRI:

ȘEF LUCR. DR. ING. CĂTĂLIN MOGA



BORDEROU:

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

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

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

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

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

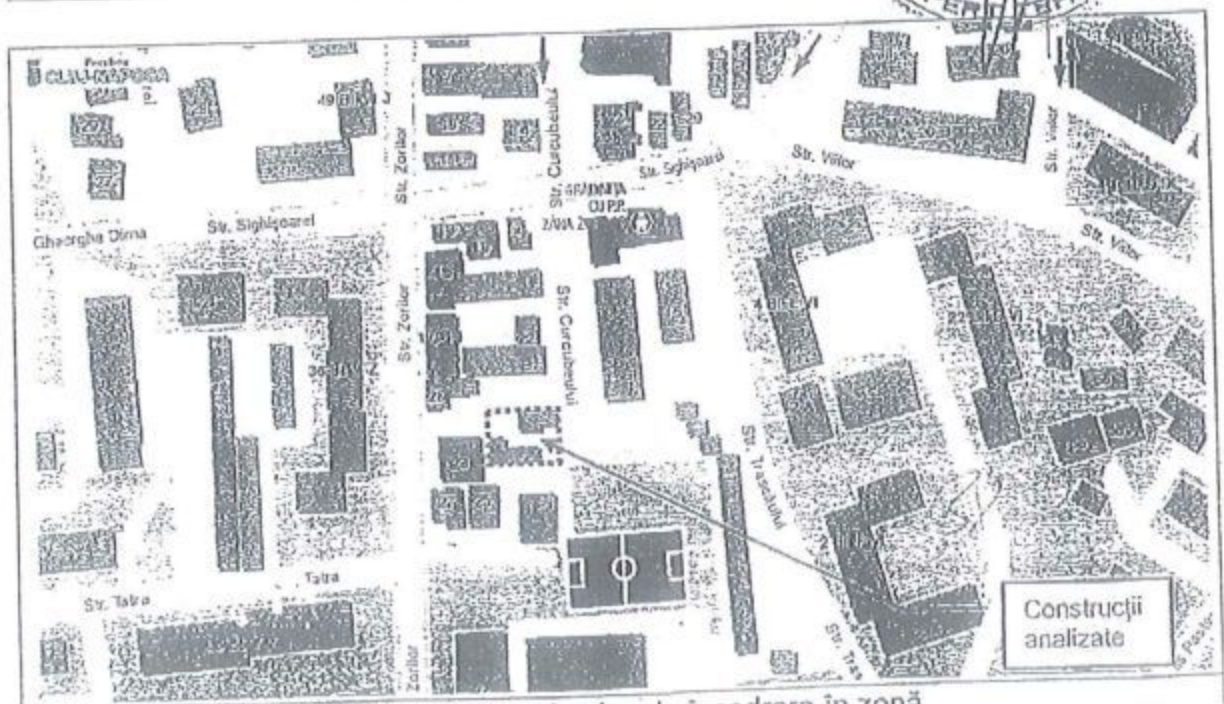


Fig. 1.a. Extras din plan de încadrare în zonă

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

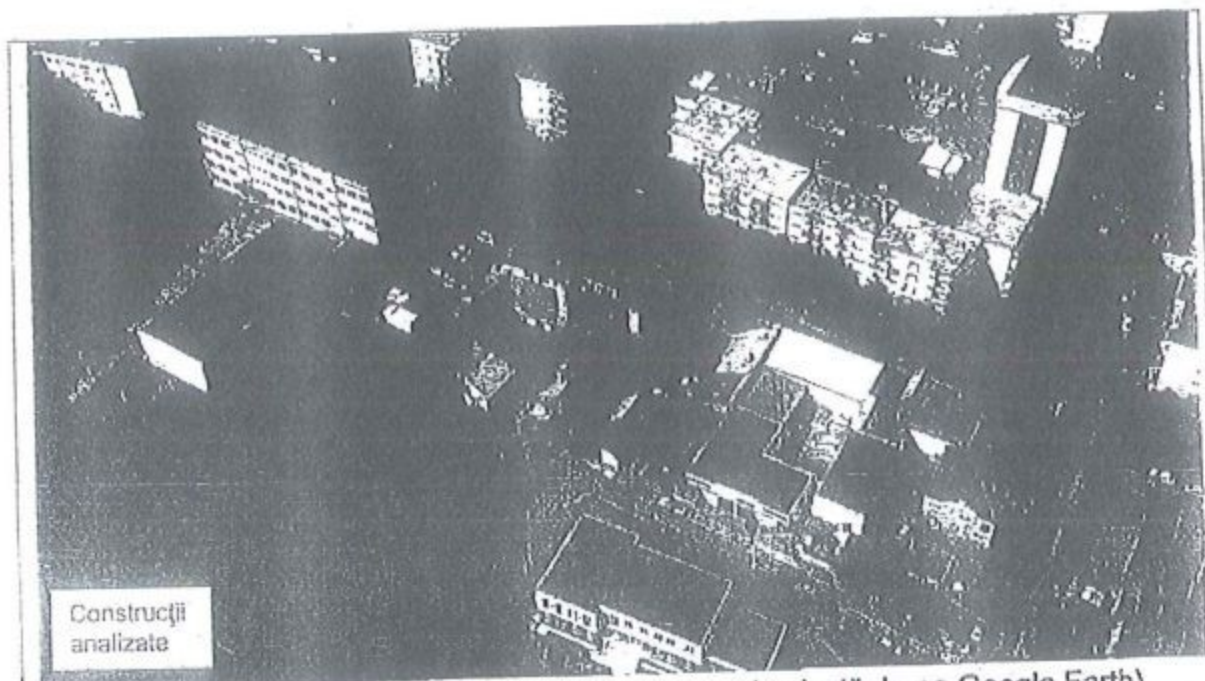


Fig. 1.b. Prezentare axonometrică amplasament (preluată de pe Google Earth)

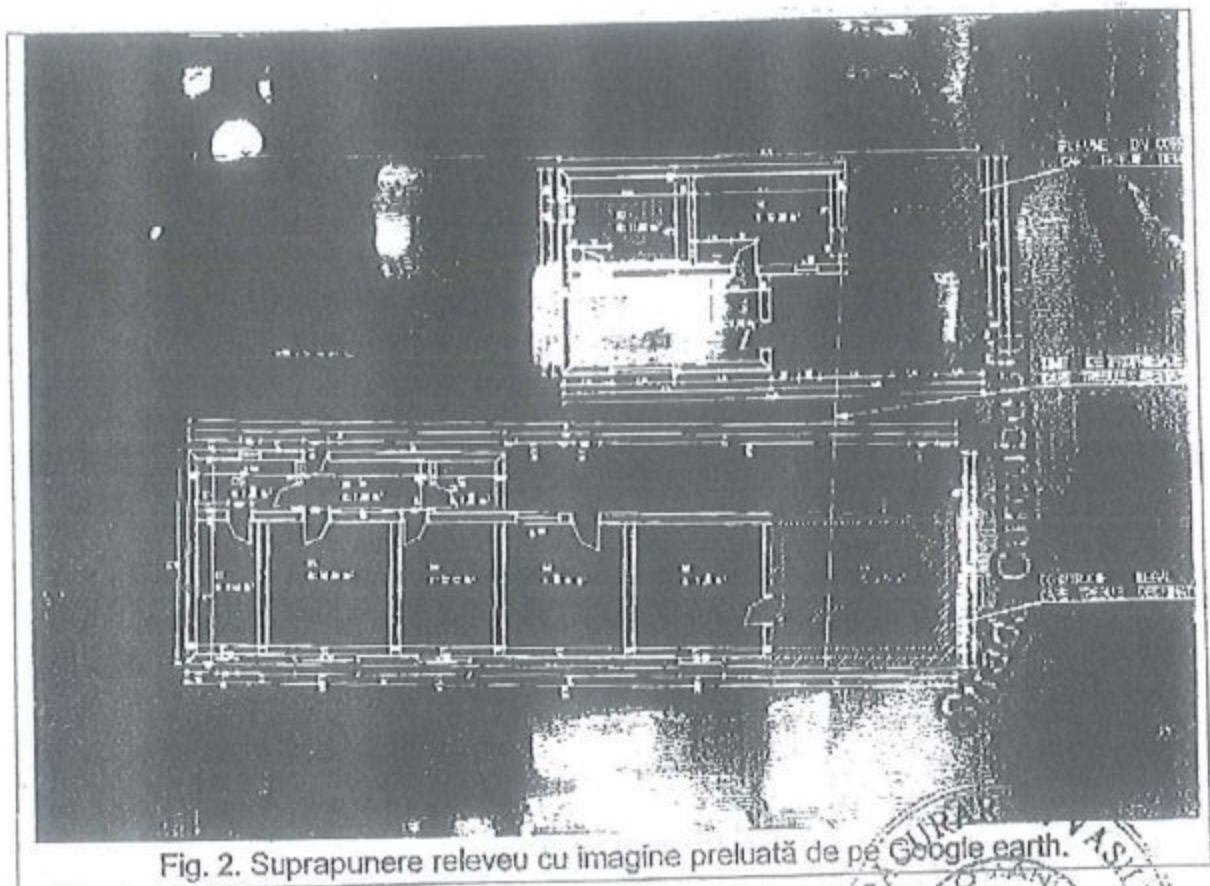


Fig. 1.c. Detaliu axonometric amplasament

1. DATE GENERALE (situația actuală)

Incinta analizată, str. Curcubeului nr. 23, se compune din două corpuri principale de clădire (C1 și C2) și o serie de extinderi, copertine, magazii asfaltate încălzite, iar suprafața de teren (234 mp conform extras CF) este acoperită de construcții în prezent acestea sunt exploatate de 3 familii.





2. CARACTERISTICI AMPLASAMENT ȘI CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI ANALIZATĂ

2.1. CARACTERISTICILE CLIMATICE ȘI SEISMICE ALE AMPLASAMENTULUI

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

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

2.2. DOCUMENTAȚIA UTILIZATĂ ÎN ANALIZĂ

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

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

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

3. STAREA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Descrierea degradărilor constatate

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

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

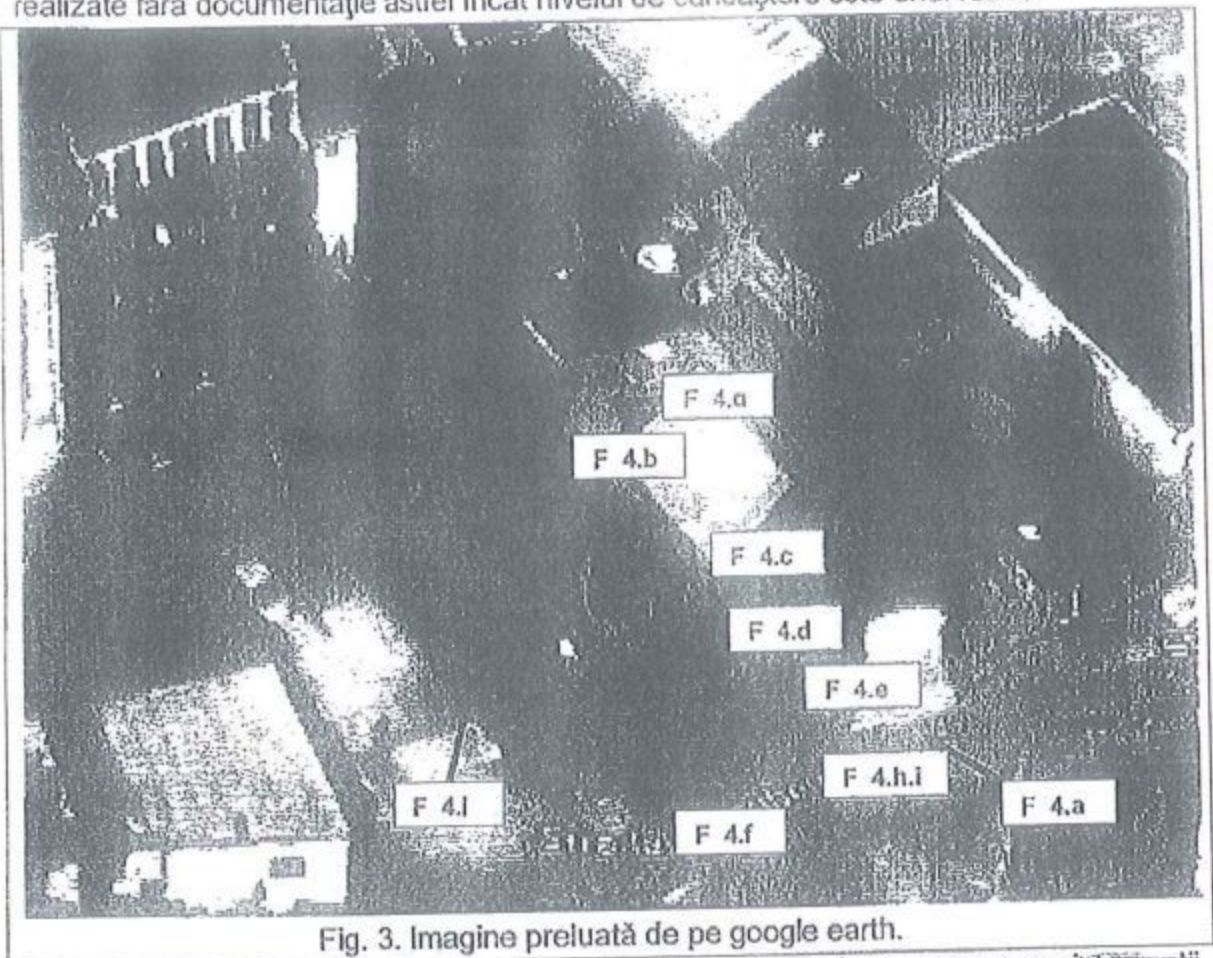


Fig. 3. Imagine preluată de pe google earth.

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

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



Nr. exp:	92 / 6 / 2018
Obiectiv:	Str. Curcubeului 23, Cluj
Pagina:	6/19

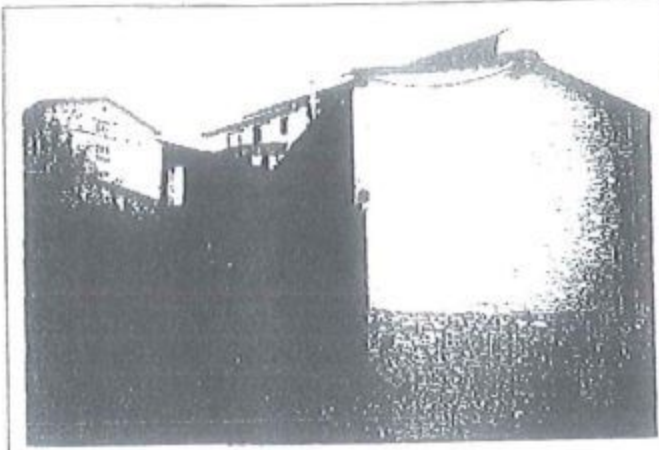


Fig. 4.a.

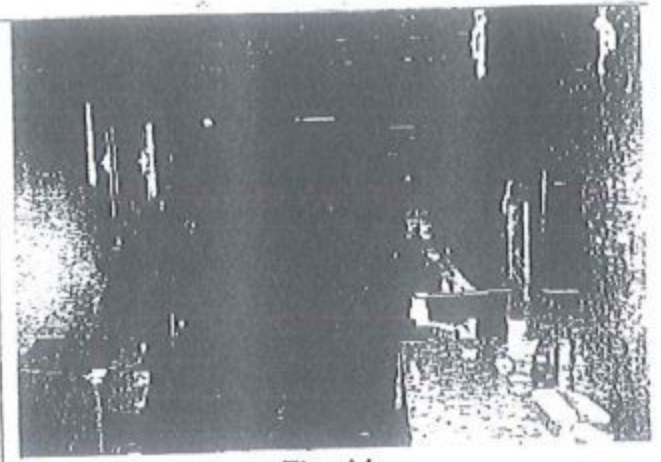


Fig. 4.b.

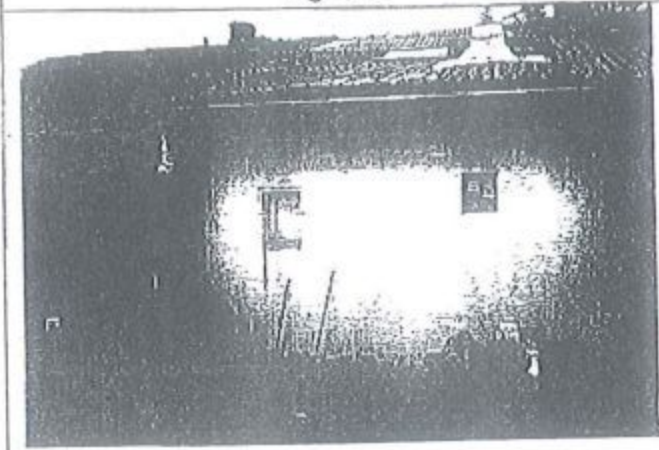


Fig. 4.c.

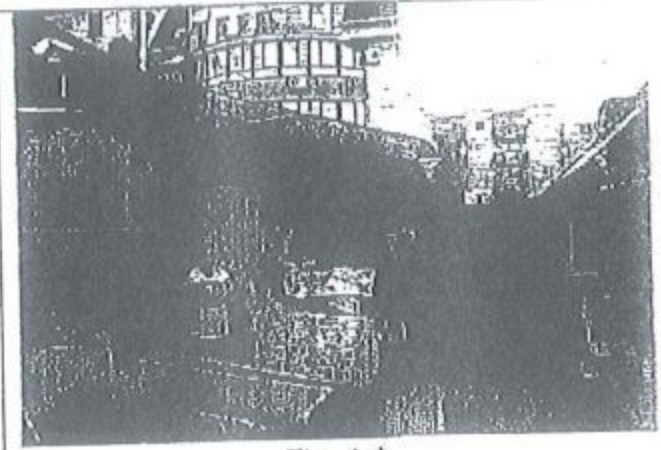


Fig. 4.d.

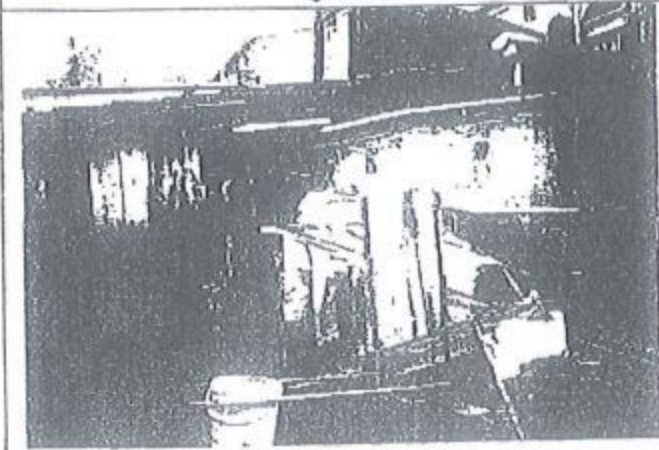


Fig. 4.e.

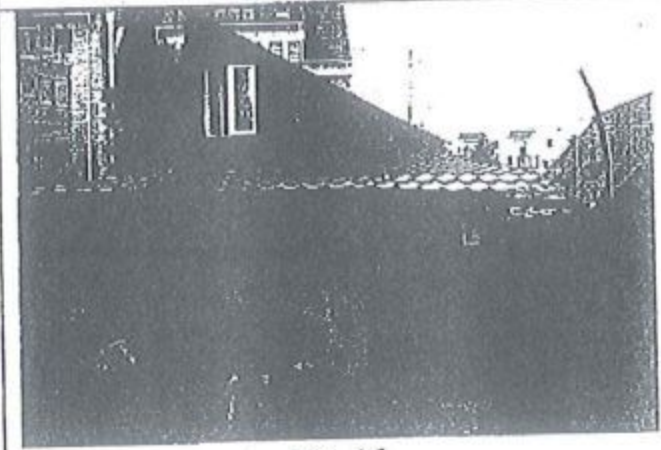
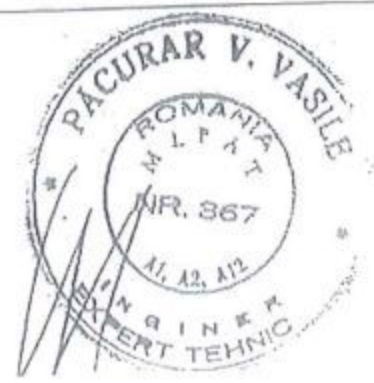


Fig. 4.f.



Nr. exp:	92 / 8 / 2018
Obiectiv:	Sir. Curcubeului 23, Cluj
Pagina:	7/18

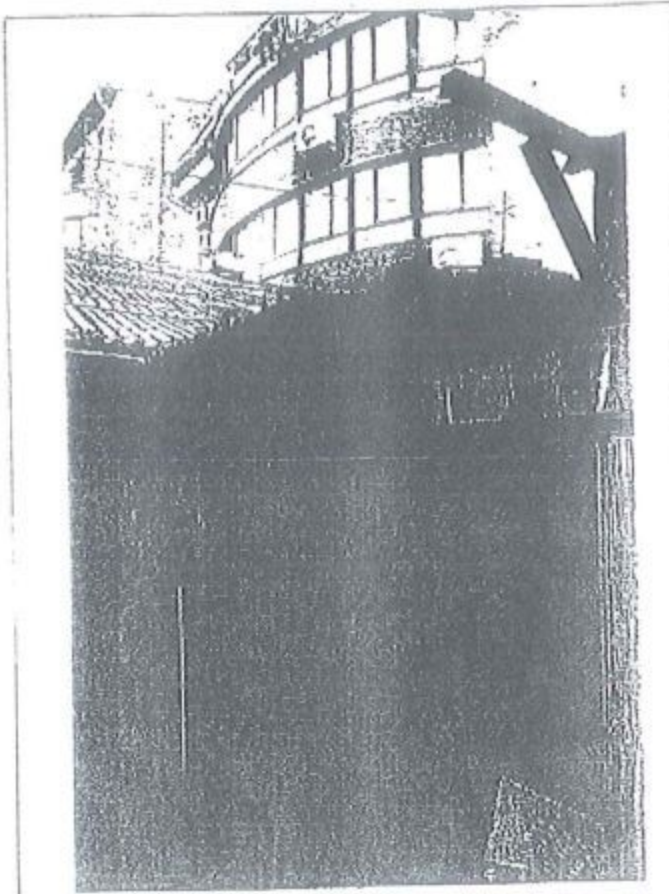


Fig. 4.g.

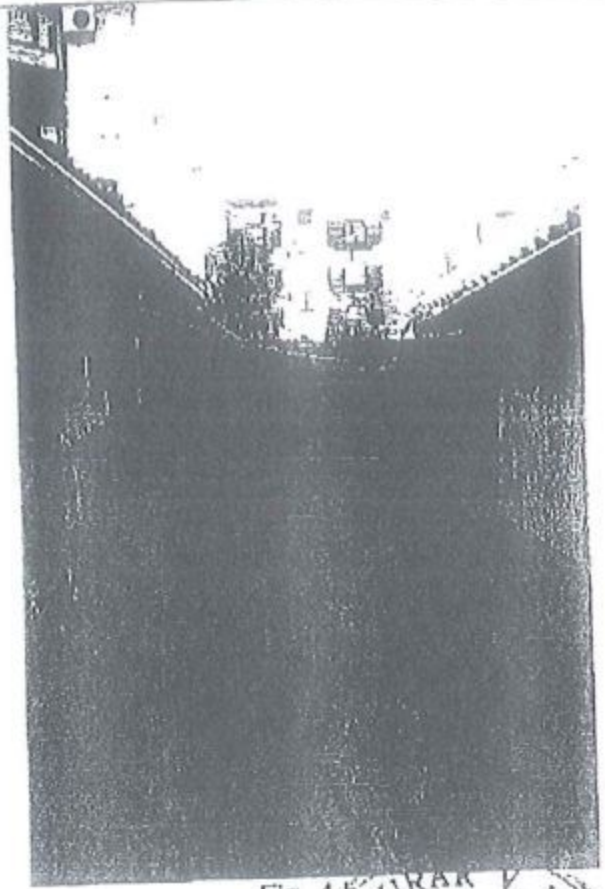


Fig. 4.h.

PAEURAR V. VASILE
ROMANIA
M. LEA T
NR. 357
11.12.18
INGINER
EXPERT TEHNIC

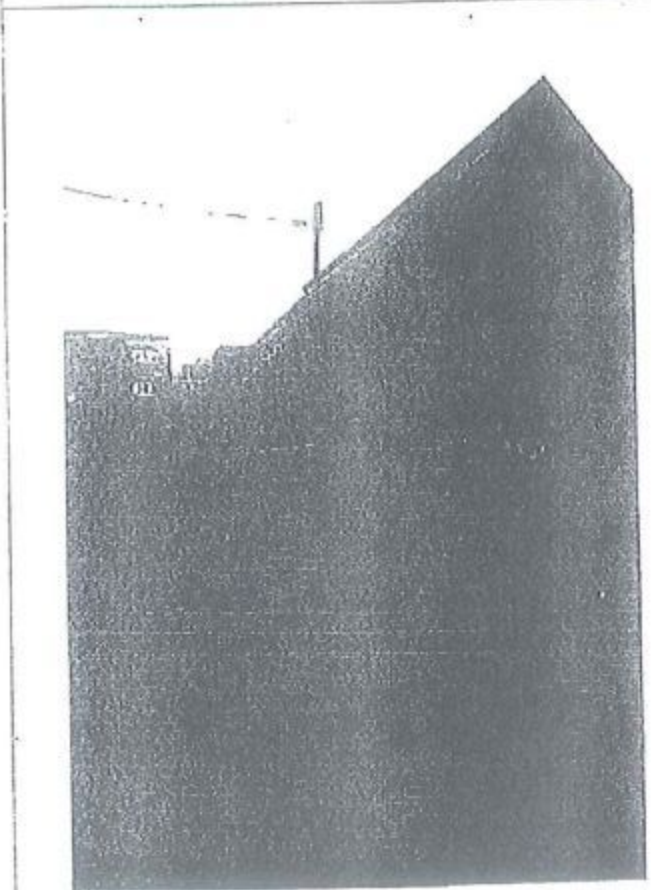


Fig. 4.i.

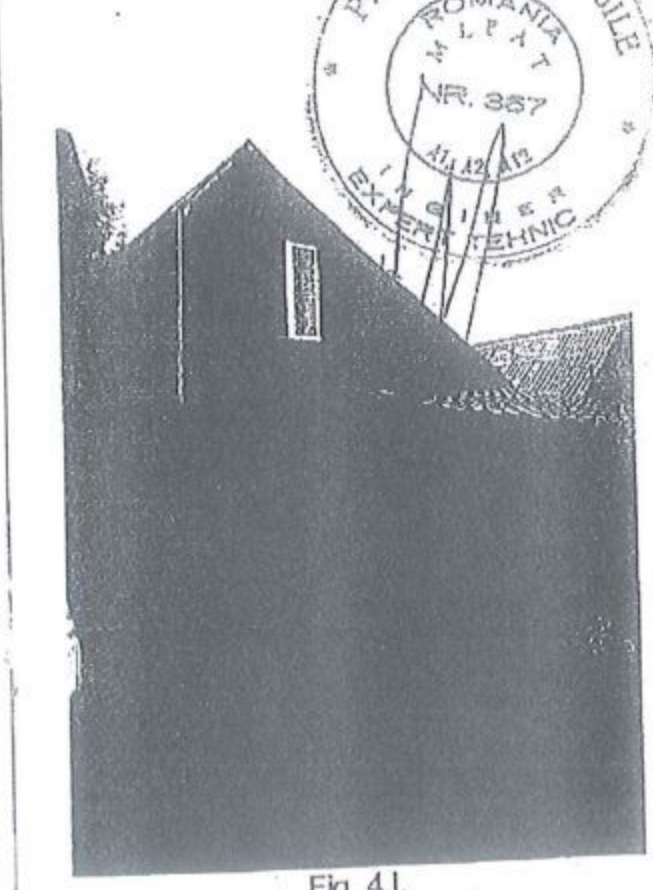


Fig. 4.j.

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

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

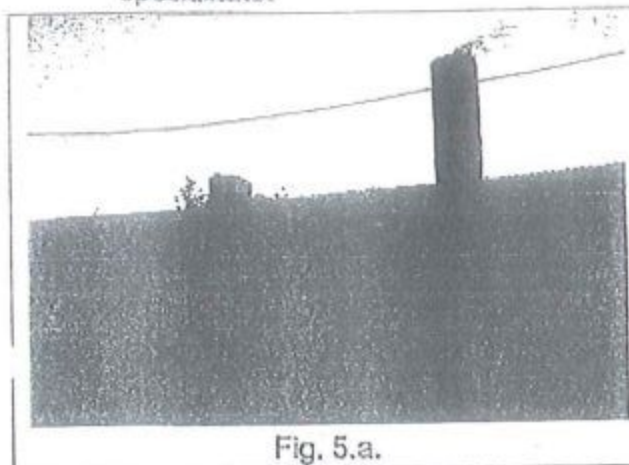


Fig. 5.a.

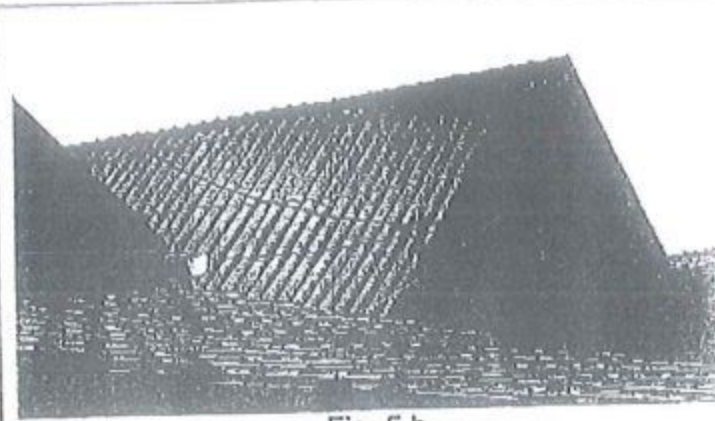


Fig. 5.b

3.3. Determinarea clasei de risc seismic

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

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

→ Pentru R2 = 60 → RS_II

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



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

4. DESCRIEREA TEMEI PENTRU LUCRĂRILE DE EXPERTIZARE

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

6. PREZENTARE SUCCINTĂ A DIVERSELOR SCENARIILOR DE INTERVENȚII

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

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

urmate de:

5.1. Scenariul 1 de intervenție

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

5.2. Scenariul 2 de intervenție:

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

5.3. Scenariul 3 de intervenție:

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



Nr. Exp.:	92 / 6 / 2018
Obiectiv:	Str. Curcubului 23, Cluj
Pagina:	10 / 14

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

5.4. Recomandarea expertului → scenariul 2

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

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

6. MĂSURI DE INTERVENȚIE ȘI RECOMANDĂRI DE EXECUȚIE

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

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

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

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



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

6.2. Lucrări de consolidare la construcțiile C1 și C2

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

În acest context recomandăm următoarele:

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

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

6.3. Consolidarea planșeului peste parter

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

6.4. Refacerea acoperișului

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

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

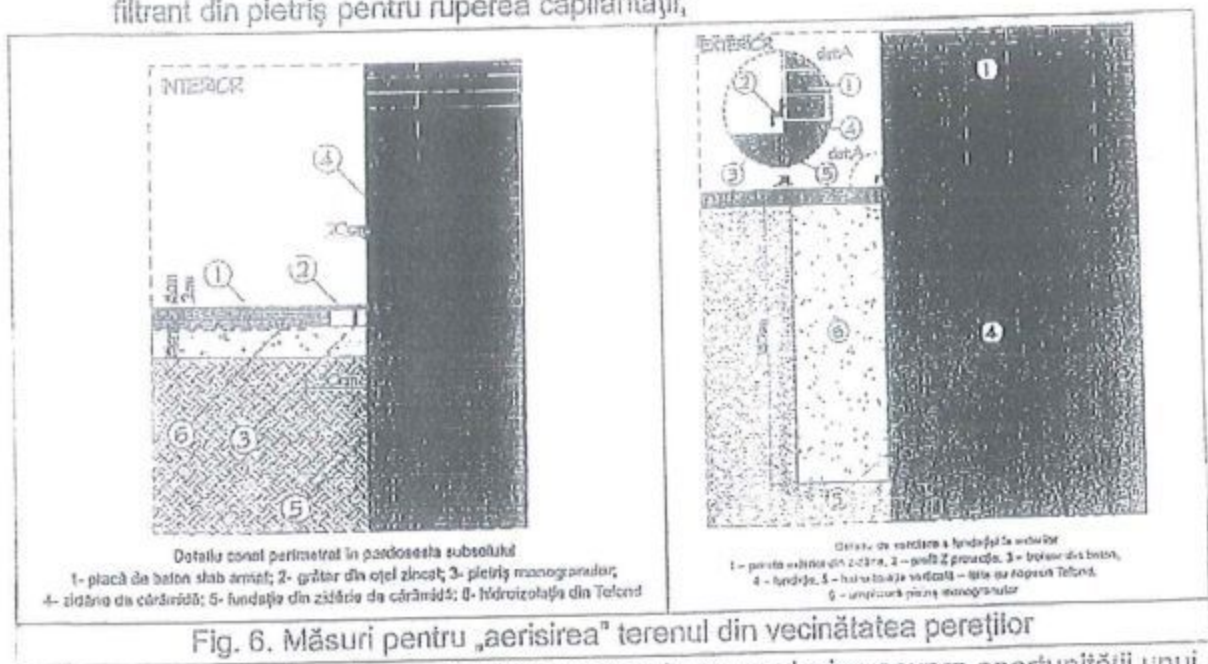
Învelitoarea se poate alege din țigle ceramice (cca. 50 kg/mp) sau tablă (plană sau profilată cu aspect de țigla – cca. 10 kg/mp) dar luând în considerare diferența mare de greutate recomandăm utilizarea învelitorii din tablă profilată cu aspect de țigla, care are o greutate proprie redusă, permite așezare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

6.5. Soluții pentru diminuarea vulnerabilităților datorate ascensiunii umidității

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

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

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



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

6.6. Lucrări la pereți:

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



Nr. exp:	92 / 6 / 2018
Obl. activ:	Str. Curcușului 23, Cluj
Pagina:	13 / 14

6.7. Prevederi generale

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

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

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

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

6.8. Prevederi generate de nivelul de cunoaștere limitat al construcției

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

7. MĂSURI DE ÎNTREȚINERE ȘI URMĂRIRE ÎN TIMP A CONSTRUCȚIEI

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

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

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



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

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

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

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

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

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

9. CONCLUZII FINALE

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

Întocmit,

Prof.dr.ing. Vasile Păcurar



Nr. repartitiei/cerere _____

Data _____

**PARTAJARE CONFORM
SENTINTEI NR. 2534/2008**

Inregistrat la
Nr. **137058**
din **09.09.2008**

CONTRACT DE INCHIRIERE
pentru suprafata cu destinatia de locuinta

Intre subsemnatii Consiliul local al municipiului Cluj Napoca in calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) in CLUJ-NAPOCA str. Motilor nr. 3 reprezentat prin Primar ENIL BOC legitimat cu legitimatia nr. _____ eliberata la data de _____ si **KALLO MARIA** cu domiciliul in **CLUJ-NAPOCA** si et. sc. ap. legitimat cu buletin de identitate seria _____ eliberat la data de **01.08.2000** de **PCJ-CLUJ-NAPOCA**, a intervenit urmatoarea contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Primul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, ia cu chiria locuinta din CLUJ-NAPOCA str. **BUREUSULUI** nr. **23** bi. sc. ap. judet CLUJ cuprinsa din **1** camere in suprafata de **22,58**, dependinta in suprafata de **10,15** ap., si teren **8,60** ap., folosite in exclusivitate si folosite in comun.

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

Locuinta descrisa la capitolul I. se preda in stare de folosinta cu instalatiile si inventarul prevazut in procesul verbal de predare-primire incheiat intre subsemnatii, care face parte integranta din prezentul contract. Termenul de inchiriere este de **10** ani, cu incepere de la data de **01.06.2008** pana la data de **01.06.2018**. La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI DE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunara este de **34,92** lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de **01.06.2008** si se achita in contul proprietarului pana la data de **10** a fiecarei luni, pentru luna in curs.

La data incheierii prezentului contract chiriasul a achitat proprietarului cu anticipatie suma de **34,92** lei, reprezentand chiria aferenta locuintei pe o perioada de **1** luni.

Chiria se va plati lunar, incepand cu data de _____ la sediul _____
Pe durata inchirierii, cuantumul chiriei se va putea modifica in urmatoarele situatii in care partile cad de acord

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

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

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

a). Proprietarul se obliga:

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

- 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 putarea din locuinta, proprietarului, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute in procesul verbal de predare-priare intocmit la predarea locuintei;

IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

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

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

9. ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PARTI

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

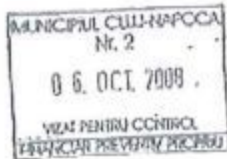
PROPRIETAR,

PRINAR,
ENIV, BOC

DIRECTOR ECONOMIC,
GLINPIA HOIDRADEAN

DIRECTOR,
STEFANIA GABRIELA TERENCZ

SEF SERVICIU,
EMERIGHE CHISILEAN



VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC CONȚENCIOS

06.10.2008.

06.10.08.

ÎNTOCHIT,
Valeria Gheorghiu

CHIRIAG,

Intocmit 02.06.2009

Anexa nr.1 parte integranta
din contractul de inchiriere
inregistrat la nr. 33199
din 02.10.2000

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

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

A

Date privind locuinta inchiriata

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

8
 Titularul contractului de inchiriere si membrii de familie
 care locuiesc impreuna cu acesta b)

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



LOCATAR,

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

Intocmit 02.06.2009

Anexa nr.1 parte integranta
din contractul de inchiriere
inregistrat la nr. 53199
din 02.10.2000

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE LA:

Municipiul CLUJ-NAPOCA

Str.CURCUBEULUI

nr.23

blocul

scara

corpul _____ situata la nivelul (etaful) a) apartamentul

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

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

A

Date privind locuinta inchiriată

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

B

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

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

LOCATOR,



LOCATAR,

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

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE
NR. 34318 din 02.06.2009

188296

ACT ADITIONAL
Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 137053 din 09.09.2008

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in str.Mojilor nr.3, reprezentat prin primar SORIN APOSTU, si director economic OLIMPIA MOIGRADAN pe de o parte si KALLO MARIA, CNP pe de alta parte,

cu domiciliul in Cluj Napoca,
In baza Legii nr.114/1996 republicata, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, O.U.G. nr.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, a documentatiei de intabulare si a cererii nr.34318/23.04.2009

Art. 2. Obiectul actului aditional

-se modifica lit.d din capitolul I din contractul de inchiriere, care va avea urmatoari cuprins:
„ se prelungeste durata contractului de inchiriere privind suprafata locativa cu destinatia de locuinta situata in municipiul Cluj-Napoca, STR. CURCUBEULUI, NR.23 pe o perioada de 5 ani, de la data de 19.05.2009 pana la data de 19.05.2014
Se introduce urmatoarele articole:

-La capitolul III lit.b se introduce clauza potrivit careia „ sa achite cheltuielile de intretinere aferente fiecarei luni catre furnizorii de servicii, sau asociației de proprietari, după caz”

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

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

Art. 4. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integrantă din contractul de inchiriere nr. 137053 din 09.09.2008 și se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR,
SORIN APOSTU

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

COMPARTIMENTUL AVIZARE
EXECUTARE CONTRACTE,

Consilier juridic

FEREZAN RALUCA BOGDANA

DIRECTOR,

DACIA CRISAN

ȘEF SERVICIU,

GHEORGHE CHRILEAN

INTOCMIT

MARIANA SUCIU

LOCATAR

NUMELE: KALLO
PRENUMELE: MARIA

Semnătura

Kallo



03.06.2009

04 JUN 2009

SUCIU

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

ACT ADIȚIONAL NR. 2

LA CONTRACTUL NR. 137058 din 09.09.2008

Încheiat azi 10.02.2011

I. Părțile contractante

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

- KALLO MARIA, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, în calitate de LOCATAR

În

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

II. Obiectul actului adițional

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

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

ART. 2 - Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

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

LOCATOR,
PRIMAR,
SORIN APOSTU

LOCATAR,
KALLO MARIA

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPLA MOLGRABAN

SERV. JURIDIC-CONTENCIOS
CONSILIER JURIDIC
RAI UCATEL REZAN

DIRECTOR DPMET
TULI ARDEUS

ÎNTOCMIT,
MARIANA SUCIU

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR. 83358 din 13.03.2012

ACT ADIȚIONAL

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

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

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

II. Obiectul actului adițional

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

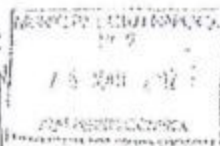
Art. 2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate

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

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR,
RADU MOISIN

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRĂȚAN



SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,

DIRECTOR,
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU
RALUCA FERESAN

ÎNTOCMIT,
MARIANA SUCIU

LOCATAR

NUMELE: KALLO
PRENUMELE: MARIA

Semnatura

Nr.313373/451/04.09.2014

ACT ADITIONAL

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

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

KALLO MARIA, cu domiciliul în Cluj-Napoca,

CNP

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

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, J.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.G. nr. 43/2014, cererea nr.275325/05.08.2014.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie parte din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. CURCUBEULUI nr.23, jud. Cluj, respectiv suprafața utilă de 22,73 m.p., reprezentând 1 cameră, bucatărie și cămară de alimente, conform Anexei la contractul de închiriere.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 85,00 m.p. de teren, aflată în indiviziune, conform anexei care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 6 persoane, conform anexei care face parte integrantă din contract.

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

III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până la data de 27.06.2019.

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

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

Pentru locuința prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară de 34,82 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul, care este parte integrantă din contractul de închiriere.



Chiria se achită numerar la casierii 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.

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

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

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

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

a) Obligațiile locatarului:

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

b) Obligațiile locatarului:

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

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

- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

- să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

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

- să achite cheltuielile către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz;

- să respecte normele PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006 actualizată;

- să efectueze verificările periodice obligatorii (la intervale de 2 ani, respectiv 10 ani) pentru centrale termice și pentru instalația de gaz (pe traseul de la contorul de gaz și până la consumatorii din locuință) cu respectarea normelor în vigoare;

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

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

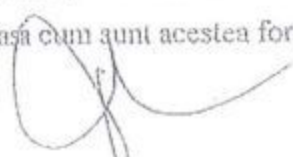
- să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

- obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;

- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalațiilor, obiectelor din dotările aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap.V, pct.b așa cum sunt acestea formulate;



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

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

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

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

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

Încetarea contractului:

- contractul de închiriere încetează la împlinirea termenului;
- atunci când dreptul locatarului de a folosi imobilul se stinge ca urmare a încetării locațiunii prin
- expirarea termenului, prin acțiunea locatarului, prin neplata chiriei, precum și din orice altă cauză și
- locatarul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul

executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liber imobilul, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

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

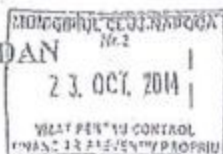
- contractul de închiriere încetează la pierderea calității de proprietar al locatorului.

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

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

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOGERADAN



SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
ALINA RUS

21.10.2014.
D.P.M.E.P.
DIRECTOR,
IULIA ARDEUS

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA BEREZAN

ÎNTOCMIT,
MARIANA SUCIU

LOCATAR

NUMELE: KALLO
PRENUMELE: MARIA

Semnătura

CONTRACT VALABIL: 27.06.2019
CHIRIA: 27.06.2014

Anexa nr.2 parte integrantă
din contractul de închiriere
nr. 137058 din 09.09.2008

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul

KALLO MARIA STR. CURCUBEULUI NR. 23

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)		Suma
1.	Suprafata locuibilă cu tariful de bază	12,58	0,84	10,56
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafata locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș			
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafata locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafata locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paieanță, chirpici și lemn			
5.	TOTAL I:			10,56
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicanetă, antreu, tindă, coridor, wc	10,15	0,34	3,45
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă			
8.	TOTAL II:			14,01
9.	Teren aferent locuinței	85,00	0,04	3,40
10.	TOTAL III:			17,41
11.	Coefficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	2,00		34,82
12.	Venit mediu			
13.	TOTAL CHIRIE			34,82

LOCATOR,

LOCATAR

ACT ADITIONAL

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

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA în calitate de PROPRIETAR, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin PRIMAR EMIL BOC și
KALLO MARIA, C.N.P. cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, str. în calitate de LOCATAR au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

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

II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL:

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

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

2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

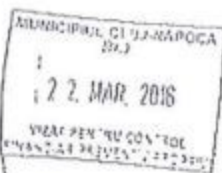
Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere și se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR
EMIL BOC

LOCATAR

NUMELE: KALLO
PRENUMELE: MARIA

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,
ALINA RUS

Semnătura

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
MARIANA SUCIU

CONTRACT VALABIL: 27.06.2019

CHIRIA:27.06.2014

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

CNP :2610414120721

Anexa nr.2 parte integrantă

din contractul de închiriere

nr. 137058 din 09.09.2008

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul

KALLO MARIA STR. CURCUBEULUI NR. 23

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)		Suma
1.	Suprafata locuibilă cu tariful de bază	12,58	0,84	10,56
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafata locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș			
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafata locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafata locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paiantă, chirpici și lemn			
5.	TOTAL I:			10,56
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chibucinetă, antreu, tindă, coridor, etc)	10,15	0,34	3,45
7.	Alte dependințe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependințe în folosință exclusivă			
8.	TOTAL II:			14,01
9.	Teren aferent locuinței	85,00	0,04	3,40
10.	TOTAL III:			17,41
11.	Coefficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	2,00		34,82
12.	Venit mediu			
13.	TOTAL CHIRIE			34,82

LOCATOR,

LOCATAR

65459 / 06.02.2019

ACT ADIȚIONAL

Nr 6 la contractul de închiriere 137058 din 09.09.2008

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

KALLO MARIA C.N.P.

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

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

TEMEI: Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, H.C.L. nr. 1064/2013.

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

1. Se modifică Cap. IV, art. 1, din actul adițional nr. 4 din data de 4.09.2014 prin care s-au actualizat în formă consolidată clauzele contractuale, conform fișei de calcul, anexa 2 la prezentul act adițional, care va avea următorul conținut: "Chiria lunară aferentă locuinței ce face obiectul contractului de închiriere este de 43.55 lei/lună, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform anexei 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere."
2. Restul clauzelor contractuale rămân neschimbate.
3. Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMAR,
EMIL BOC



DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN

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

D.P.M.F.P.,
DIRECTOR,
JULIA ARDEUȘ

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

LOCATAR,
NUME: KALLO
PRENUME: MARIA
SEMNATURA

DATA

21.02.2019

ÎNTOCMIT,
ANA MARIA STRATULAT

CONTRACT VALABIL: până la 26.07.2019
 DATA CHIRIEI: 01.01.2019

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

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul/chiriașii

KALLO MARIA, C.N.P.

identificat prin CI seria

eliberat de SPCLEP

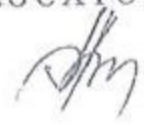
CLUJ-NAPOCA la data 25.II.2010,

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

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	12.53	0.84	10.57
2	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș	0	0.13	0.00
3	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea		0.08	0.00
4	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: pământ, chirpici și lemn		0.08	0.00
5	TOTAL I:			10.57
6	Dependințele locuinței: bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, țindă, coridor, wc	10.15	0.34	3.45
7	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă	0	0.19	0.00
8	TOTAL II:			14.02
9	Teren aferent locuinței	85	0.04	3.40
10	TOTAL III:			17.42
11	Coeeficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	2.50		43.55
12	Venit mediu			0.00
13				0
14				0
15				0
16				0
17				0
18	TOTAL CHIRIE			43.55

LOCATOR,

LOCATAR,






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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 261472-C1-U33 Cluj-Napoca

Nr. cerere	103134
Ziua	15
Luna	05
Anul	2020

Cod verificare
100084557346



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Zorilor, Nr. 36, Sc. I, Et. parter, Ap. 2, Jud. Cluj
Părți comune: Terenul, fundațiile, subsolul tehnic, casele de scară, uscătoarele, fațadele, acoperișul terasă, racordurile de apă, canal, electricitate, gaz, energie termică, antenă comună.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 24067/S/II	-	61,21	1,58/100	18/1140	Apartamentul nr. 2 compus din 2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 debara, 1 baie, 1 hol, Su= 61,21 mp, PIC de 1,58 /100 parte, Teren 18/1140 parte

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
103134 / 15/05/2020	
Act Administrativ nr. SOLICITARE INTABULARE NR 67431/453, din 05/05/2020 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. HOTARARE NR. 57, din 03/04/1995 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit 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 dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe.
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Zorilor, Nr. 36, Sc. I, Et. parter, Ap. 2, Jud. Cluj
 Părți comune: Terenul, fundațiile, subsolul tehnic, casele de scară, uscătorile, fațadele, acoperișul terasă, racordurile de apă, canal, electricitate, gaz, energie termică, antenă comună.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 24067/S/II	-	61,21	1,58/100	18/1140	Apartamentul nr. 2 compus din 2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 debara, 1 baie, 1 hol, Su= 61,21 mp, PIC de 1,58 /100 parte, Teren 18/1140 parte

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.4301/07-05-2020 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
22-05-2020

Data eliberării,

12 JUN 2020

Asistent Registrator,
CRISTINA MEDA GALGAU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Denumirea		Fișa mijlocului fix		Categoriza: Constructii pentru invatamant, stiinta, in afara de:			
IMOBIL - STR.ZORILOR NR.36, AP.2 - LOCUINTA SOCIALA				Codul de clasificare: 1.6.2 Data dării în folosință: Martie 2020 Data amortizării complete: Amortizare lunară: Val amortizată cumulată: Val amortizată rămasă: Domeniu: PUBLIC			
Gestiunea: CONSTRUCTII PUBLIC							
Magazia: DOM.PUB IMOBILE - 7.2 LOC.SOC-C.FL.58/A,58/B,P.RAT							
Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
1691911	25/01/22, SCIND-1, 22	cf.HCL22/2022	1	326.763,83	0,00	326.763,83	0,00

Director executiv
Olimpia Moigradan

25.01.2023

Sef serviciu
Dorina Petrice

HOTĂRÂRE

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

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

Examinând proiectul de hotărâre privind atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, etaj. 1, ap. 4, în favoarea doamnei Kallo Maria și familiei acesteia – proiect din inițiativa primarului;

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

Analizând Raportul de specialitate nr. 582262/451 din 11.11.2019 al Direcției Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății și Direcției Juridice prin care se propune atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, etaj. 1, ap. 4, în favoarea doamnei Kallo Maria și familiei acesteia;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 (1) Se aprobă atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Blajului nr. 63, sc. 2, etaj. 1, ap. 4, în favoarea doamnei Kallo Maria și a familiei acesteia până la efectuarea lucrărilor de reabilitare a apartamentului obiect al Contractului de închiriere nr. 137058/9.09.2008;

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

(3) Prețul minimal de închiriere se calculează în conformitate cu H.G. nr. 310/2007, privind actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe, aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și

pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrașemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora ROȘCA

Nr. 827 din 21 noiembrie 2019

(Hotărârea a fost adoptată cu 23 voturi)

Cerere către Primăria Municipiului Cluj-Napoca

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
23 NOV 2019
616 44 1/45


subsemnata, Kalló Maria domiciliată în Cluj-Napoca, strada
NP Cluj-Napoca la data de 25.11.2010 valabil până la data
le 14.04.2020 împreună cu sora mea Căldărași Ecaterina
domiciliată în Cluj-Napoca
născută la data de 23.07.1976 CNP
la data de 04.08.2015 valabil până la data de
23.07.2025 declar că locuința pe care mi-ati oferit-o
provizoriu nu o pot accepta din motivul ca sora mea
Căldărași Ecaterina împreună cu familia ei compusă din
doi copii Căldărași Amamario Alexandra și Căldărași Dorinel
saul și sotul Căldărași Dorinel unde sunt trecuți în
celasi contract de închiriere unde sunt titulara contractului
Kalló Maria împreună cu copiii mei Chita Alexandru fiu;
Kalló Maria Laura fiică și copiii ei Borsodi Larisa și
Borsodi Ștefania Maria la care nu putem locui într-un
singur apartament mai fiind 3 familii adică 9 persoane.
în contractul de închiriere în care am fost toți cu aceleasi
drepturi ca urmare la cererea domnului Botos Liviu s-a
făcut separata de contracte având ca urmare pe sora
mea Căldărași Ecaterina a rămas pe dinafară; ea
locuind în Amexă pentru că nu a avut unde să locuiască
și a fost trecută împreună cu mine Kalló Maria în contract
și nu rămână fără domiciliul până î se va întocmi
acte legale pe Amexă fiind în drepturi locative la
această adresă.

rugămintea noastră este să ne acordați locuințe
separate pentru Kalo Maria împreună cu familia,
Zăldărar Ecaterina împreună cu familia din motivul
faptului că nu putem locui 9 persoane într-o
singură locuință.

Menționez că voi atașa copiii după contractele
de închiriere vechi unde se va vedea că locuim la
aceeași adresă și suntem în drepturi locative.

Vă rugăm să luați la cunoștință rugămintele
noastre să ne rezolvați această problemă.

Semnătura

Kalo Maria 

Zăldărar Ecaterina 

Data

28.11.2019

Vă mulțumim anticipat!