

9/4.04.2023

HOTĂRÂRE

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,
str. Avram Iancu nr. 13-15, parter, ap. 1, în favoarea domnului Șoltuz Ștefan-Mircea

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

Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, parter, ap. 1, în favoarea domnului Șoltuz Ștefan-Mircea – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 425488/1/27.03.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 425656/451/27.03.2023 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, parter, ap. 1, în favoarea domnului Șoltuz Ștefan-Mircea;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 129 alin. (6) lit. b, ale art. 363 alin. (1) și ale art. 364 alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 112/1995, actualizată, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, ale H.G. nr. 20/1996, republicată, privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului și ținând cont de Procesul-verbal nr. 416990/451/23.03.2023 al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă vânzarea către domnul Șoltuz Ștefan-Mircea, având C.N.P. a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, parter, ap. 1, înscrisă în C.F. individuală nr. 307301-C1-U3 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 135295/A), cu nr. topo 534/I, în suprafață de 91,51 mp.

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

(2) Prețul de vânzare a locuinței, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, parter, ap. 1, înscrisă în C.F. individuală nr. 307301-C1-U3 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 135295/A), cu nr. topo 534/I, este de 170.980 de lei, valabil la data de 20.02.2023, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

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

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

Art. 4. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Economică și Direcția Juridică.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

PROCES-VERBAL
încheiat azi 20.02.2023

PRIVIND EVALUAREA APARTAMENTULUI ȘI ANEXELOR AFERENTE

situat în Cluj-Napoca, Str. Avram Iancu nr. 13-15, ap. 1, nivelul Parter, înscris în C.F. nr. 307301-C1-U3 Cluj-Napoca, cu nr. topo. 534/1, cota indiviză 5,86%, teren atribuit 76 mp. conform normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aprobate prin H.G. nr. 20 din 17.01.1996.

Titular contract de închiriere: ȘOLTUZ ȘTEFAN-MIRCEA

Număr contract închiriere: 368197/20.03.1981; 48710/13.09.1999

Modul de preluare a imobilului de către Statul Român – Decret nr. 176/1948, 266/1948, 45/1949 și Hotărârea 58/1951.

	Valoare în prețuri ian.1990 (lei)	Coefficient de actualizare	Valoarea actualizată (lei) valabilă la data de 20.02.2023	Coefficient de actualizare	Valoarea actualizată (lei)
LOCUIȚA	113.167	14.898,37	1.686.003.838		
BOXA-PIVNIȚA	1.590	14.898,37	23.688.408		
Împrejmuire	7	14.898,37	104.289		
TOTAL VALOARE	114.764	14.898,37	1.709.796.535 170.980 RON		

1. PREȘEDINTE DAN ȘTEFAN TARCEA - viceprimar
2. MEMBRI:
- Rațiu Radu Florin - consilier local
 - Covaliu Bogdan-Florin - consilier local
 - Rácz Levente-Zsolt - consilier local
 - Cristian Adriana - consilier local
 - Ciubăncan Anca Florinela - consilier local

Director, Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății

Director, Direcția Economică

Șef serviciu, Serviciul Juridic, Legislație, Contracte

Șef serviciu, Serviciul Administrare spații, terenuri

Șef serviciu, Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru

Steliana Turdean

REFERAT DE APROBARE

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,
str. Avram Iancu nr. 13-15, parter, ap. 1, în favoarea domnului Șoltuz Ștefan-Mircea

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15 (fostă str. Petofi Sandor nr. 1-3), ap. 1, a fost închiriat de către G.I.G.C.L. Cluj, numitului Șoltuz Mircea la data de 10.10.1979, conform contractului de închiriere nr. 36819, având calitatea de titular de contract, iar cu drepturi locative Șoltuz Ana, în calitate de soție și Șoltuz Ștefan-Mircea, în calitate de fiu.

Conform fișei locative imobilul avea în componență: 2 camere cu o suprafață totală de 59,64 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 13,35 mp., 1 cămară de alimente cu o suprafață de 1,88 mp., 1 baie cu o suprafață de 7,06 mp., 1 debara cu o suprafață de 2,20 mp. și 1 pivniță cu o suprafață de 6,00 mp., rezultând o suprafață totală de 90,13 mp.

Locațiunea a continuat în baza contractului de închiriere nr. 11303 din data de 25.03.1999 și a contractului de închiriere nr. 25420/18.05.1999.

Urmare a decesului titularului de contract, la data de 13.09.1999, autoritatea locală a încheiat cu numitul Șoltuz Ștefan-Mircea contractul de închiriere nr. 48710, iar prin actul adițional nr. 5 la acest contract, a fost modificată atât suprafața locativă cât și componența imobilului.

Astfel, conform fișei locative imobilul are în componență: 2 camere cu o suprafață totală de 60,45 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 13,67 mp., 1 cămară de alimente cu o suprafață de 1,90 mp., 1 baie cu o suprafață de 6,46 mp., 1 debara cu o suprafață de 2,09 mp., 1 magazie cu o suprafață de 1,80 mp. și 1 boxă cu o suprafață de 5,14 mp., rezultând o suprafață totală de 91,51 mp.

Prin cererea înregistrată cu nr. 521725/45/22.10.2020, numitul Șoltuz Ștefan-Mircea a solicitat cumpărarea locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, ap. 1.

Din punct de vedere al situației juridice, imobilul mai sus menționat a fost preluat de Statul Român în baza Decretului nr. 176/1948, a Decretului nr. 266/1948 și a Decretului nr. 45/1949, fiind înscris în C.F. individuală nr. 307301-C1-U3 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 135295/A), cu nr. topo. 534/I.

Astfel, Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 23.03.2023, văzând îndeplinirea condițiilor prevăzute de lege privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, parter, ap. 1, înscrisă în C.F. individuală nr. 307301-C1-U3 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 135295/A), cu nr. topo 534/I, în suprafață de 91,51 mp, a aprobat vânzarea locuinței domnului Șoltuz Ștefan-Mircea, conform Procesului-verbal nr. 416990/451/23.03.2023.

Potrivit procesului-verbal de evaluare nr. 1414 din 20.02.2023, prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca str. Avram Iancu nr. 13-15, parter, ap. 1, este de 170.980 lei,

valabil la data de 20.02.2023 și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, parter, ap. 1, înscrisă în C.F. individuală nr. 307301-C1-U3 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 135295/A), cu nr. topo 534/I, în suprafață de 91,51 mp., la prețul de 170.980 lei, valabil la data de 20.02.2023, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, sub condiția depunerii la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare a unei declarații notariale din care să rezulte că nu a dobândit sau nu a înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

PRIMAR

Emil Boc

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Emil Boc', written in a cursive style.

RAPORT DE SPECIALITATE

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,
str. Avram Iancu nr. 13-15, parter, ap. 1, în favoarea domnului Șoltuz Ștefan-Mircea

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 425488/1/27.03.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, parter, ap. 1, în favoarea domnului Șoltuz Ștefan-Mircea:

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

Din perspectivă tehnică arătăm faptul că, imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15 (fostă str. Petofi Sandor nr. 1-3), ap. 1, a fost închiriat de către G.I.G.C.L. Cluj, numitului Șoltuz Mircea la data de 10.10.1979, conform contractului de închiriere nr. 36819, având calitatea de titular de contract, iar cu drepturi locative Șoltuz Ana, în calitate de soție și Șoltuz Ștefan-Mircea, în calitate de fiu.

Conform fișei locative imobilul avea în componență: 2 camere cu o suprafață totală de 59,64 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 13,35 mp., 1 cămară de alimente cu o suprafață de 1,88 mp., 1 baie cu o suprafață de 7,06 mp., 1 debara cu o suprafață de 2,20 mp. și 1 pivniță cu o suprafață de 6,00 mp., rezultând o suprafață totală de 90,13 mp.

Locațiunea a continuat în baza contractului de închiriere nr. 11303 din data de 25.03.1999, iar la data de 18.05.1999, autoritatea locală a încheiat un nou contract de închiriere, respectiv contractul de închiriere nr. 25420, având ca titular de contract pe numitul Șoltuz Mircea, iar cu drepturi locative Șoltuz Ștefan-Mircea, în calitate de fiu, soția Șoltuz Ana, fiind decedată.

Urmare a decesului titularului de contract, la data de 13.09.1999 numitul Șoltuz Ștefan-Mircea a solicitat transcrierea contractului de închiriere pe numele acestuia.

Astfel, a fost încheiat contractul de închiriere nr. 48710/13.09.1999, având ca titular de contract de închiriere pe numitul Șoltuz Ștefan-Mircea, iar prin actul adițional nr. 5 la acest contract, a fost modificată atât suprafața locativă cât și componența imobilului.

Astfel, conform fișei locative imobilul are în componență: 2 cameră cu o suprafață totală de 60,45 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 13,67 mp., 1 cămară de alimente cu o suprafață de 1,90 mp., 1 baie cu o suprafață de 6,46 mp., 1 debara cu o suprafață de 2,09 mp., 1 magazie cu o suprafață de 1,80 mp. și 1 pivniță cu o suprafață de 5,14 mp., rezultând o suprafață totală de 91,51 mp.

Prin cererea înregistrată cu nr. 521725/45/22.10.2020, numitul Șoltuz Ștefan-Mircea a solicitat cumpărarea locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, ap. 1,

la care s-a comunicat faptul că aceasta va urma procedurile administrative ale executivului privind verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate a vânzării atât ale acestuia cât și ale imobilului.

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

Din punct de vedere al situației juridice, imobilul mai sus menționat a fost preluat de Statul Român în baza Decretului nr. 176/1948, a Decretului nr. 266/1948 și a Decretului nr. 45/1949, fiind înscris în C. F. individuală nr. 307301-C1-U3 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 135295/A), cu nr. topo. 534/I și a fost revendicat în baza Legii nr. 501/2002, iar prin Decizia nr. 1986 a Î.C.C.J. pronunțată la data de 21.05.2020 în Dosar nr. 1056/33/2016, a fost respins recursul declarat de Arhiepiscopia Romano-Catolica Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania împotriva Sentinței Civile nr. 53/2017 pronunțată de Curtea de Apel Cluj, ca nefondat.

De asemenea, precizăm faptul că imobilul a fost revendicat în baza Legii nr. 10/2001, iar prin Dispozițiile nr. 3233/15.09.2003 și nr. 3257/15.09.2003 ale Primarului municipiului Cluj-Napoca cererile au fost soluționate prin respingere.

Imobilul mai sus menționat nu a fost revendicat în baza Legii nr. 112/1995 sau a Legii nr. 66/2004. La acest moment locuința nu face obiectul niciunui litigiu cu privire la dreptul de proprietate.

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 23.03.2023, a aprobat vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, parter, ap. 1, înscrisă în C.F. individuală nr. 307301-C1-U3 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 135295/A), cu nr. topo 534/I, în suprafață de 91,51 mp., în favoarea domnului Șoltuz Ștefan-Mircea, conform Procesului-verbal nr. 416990/451/23.03.2023.

Potrivit Procesului-verbal de evaluare nr. 1414 din 20.02.2023, prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca str. Avram Iancu nr. 13-15, parter, ap. 1, este de 170.980 lei, valabil la data de 20.02.2023 și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

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

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

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

Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

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

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

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

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

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

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

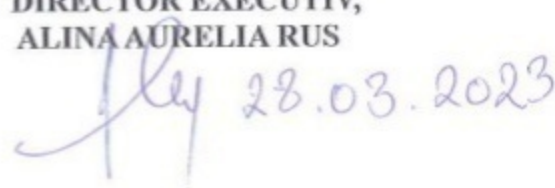
Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 129 alin. (6) lit. b, art. 363 alin. (1) și art. 364 alin. (3) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 112/1995, actualizată, ale H. G. nr. 20/1996, republicată, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, parter, ap. 1, în favoarea domnului Șoltuz Ștefan-Mircea, înscrisă în C.F. individuală nr. 307301-C1-U3 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 135295/A), cu nr. topo 534/I, în suprafață de 91,51 mp., la prețul de 170.980 lei, valabil la data de 20.02.2023, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, sub condiția depunerii la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare a unei declarații notariale din care să rezulte că nu a dobândit sau nu a înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

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

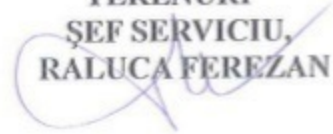


**DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA AURELIA RUS**



28.03.2023

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



**Întocmit,
Doiina Boca**



Extras din Procesul-verbal

al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din
fondul locativ de stat, desfășurată on-line, din data de 23.03.2023

*Sunt prezenți: Dan Ștefan Tarcea, Radu Florin Rațiu, Bogdan-Florin Covaliu, Adriana
Cristian, Iulia-Ionela Ardeuș, Olimpia Moigrădan, Roxana Lăpușan, Raluca Bogdana Ferezan,
Mihaela Miron, Steliana Turdean.*

...

Se ia în discuție **punctul 12** de pe Anexa 1 a Ordinii de zi, respectiv **solicitarea de cumpărare
a domnului Șoltuz Ștefan-Mircea**, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram
Iancu nr. 13-15, ap. 1.

Se readuce în atenția Comisiei faptul că în acest imobil autoritatea locală își desfășoară
activitatea prin Direcția Poliția locală și Biroul Relații externe și investitori.

Raportat la materialul prezentat și la vizele/pozițiile departamentelor de specialitate, Comisia a
decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrierilor din C.F. nr. 307301-C1-U3 Cluj-Napoca
(CF vechi 135295/A), nr. topo. 534/I, în suprafață de 91,51 mp., la prețul de 170.980 lei, valabil la
data de 20.02.2023, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare
cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995.

...

**Președinte Comisie,
Dan Ștefan Tarcea**
Dan-Stefan
Tarcea

Digitally signed by
Dan-Stefan Tarcea
Date: 2023.03.23
17:12:29 +02'00'

Întocmit, Gabriela Miheș

MIHES GABRIELA-
MIHAELA

Serial: digital de MIHES GABRIELA-
MIHAELA
Date: 2023.03.23 14:09:29 +02'00'



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 307301-C1-U3 Cluj-Napoca

Nr. cerere 61924
Ziua 22
Luna 03
Anul 2023

Cod verificare
100129433614



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi:135295/A

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Avram Iancu, Nr. 13-15, Et. parter, Ap. 1, Jud. Cluj

Părți comune: Terenul, fundațiile, podul, casele de scară, tabloul electric, gangul, wc-urile din curte și de la etaj, coridoarele interioare și accesele la pivniță

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 534/I	-	91,51			Apartament nr 1, la parter, compus din: 2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 debara, 1 magazie, 1 baie, pivniță, cu su 91,51 mp, cu pic de 5,86/100 în cf col 135294

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17783 / 06/10/1999	
Cerere nr. 0;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN, în administrarea	
2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 135295/A)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 307301-C1-U3 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

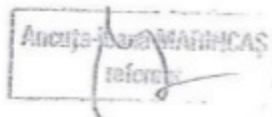
Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj Napoca, Str Avram Iancu, Nr. 13-15, Et. parter, Ap. 1, Jud. Cluj
Părți comune: Terenul, fundațiile, podul, casele de scară, tabloul electric, gangul, wc-urile din curte și de la etaj, coridoarele interioare și accesele la pivniță

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 534/1	-	91,51	-	-	Apartament nr 1, la parter, compus din: 2 camere, 1 bucatărie, 1 cămară de alimente, 1 debara, 1 magazie, 1 baie, pivniță, cu su 91,51 mp, cu pic de 5,86/100 in cf col 135294

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

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

Data și ora generării,
22/03/2023, 12:25



FIȘA LOCUINȚEI

Serviciul: ADMINISTRARE SPAȚIU, TERENURI

- Adresa locuinței: STR. AVRAM IANCU NR. 13-15, AP. 1
- Numarul de înregistrare a cererii de cumpărare 521725/45/22.10.2020
- Titularul contractului de închiriere SOLTUZ STEFAN-MIRCEA
- Nr. contractului de închiriere 368197/20.03.1981, Primul contract a fost încheiat cu Soltuz Mircea - tatăl solicitantului
- Informații privind situația juridică (notificări, sentințe)

ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

CONSILIER,
BOCA DOINA

DATA: 05.11.2020

Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU,

- Modul de preluare Statul Român Decret 176/1942, Decret 266/1942, Decret 45/1949
- de la Administrația Bunicilor Sclav
- Există documentație de întabulare DA
- Nr. C.F. din dosar juridic, din documentația de întabulare C.F. 1450
- Nr. topo 534 cota indiviză teren atribuit
- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr.501/2002 Revendicat L.501/2002 de către Soltuz
- Dacă este revendicat în baza Legii nr. 66/2004 Revendicat L.501/2002 de către Soltuz
- Este întabulat în C.F. nr. C.F. colectiv 13524 nr. C.F. individual 135245/14
- nr. topo 534/2 cota indiviză 5,26/100 teren atribuit +6 mp.
- întabulat în favoarea Statul Român în administrarea Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca
- Alte situații
- Proprietari anteriori

ȘEF SERVICIU,
MIHAELA MIRON

INSPECTOR, BOCA DOINA

DATA: 11.11.2020

Serviciul: REVENDICĂRI, FOND FUNCJAR ȘI REGISTRU AGRICOL

- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr. 10/2001, Dosar D.1277 - nr. top 534 - A. Terenul 15
- Mod de soluționare D.1277 - nr. top 3257/15.02.2003 - D.1220 nr. top 534 - A. Terenul 13
- Dacă este revendicat în baza legilor fondului funciar, Dosar D.1277 - nr. top 3257/15.02.2003 - D.1220 nr. top 534 - A. Terenul 13
- Mod de soluționare D.1277 - nr. top 3257/15.02.2003 - D.1220 nr. top 534 - A. Terenul 13

ȘEF SERVICIU,
COSMINA CANDREA

INSPECTOR, BOCA DOINA

DATA: 12.11.2020

Serviciul: CONTENCIOS

- Dacă există proces pe rol Din evidențele șef contencios nu există.
- Îndeplinește condițiile juridice de vânzare proces pe rol.

ȘEF SERVICIU
ADINA EGATERINA POP

10.12.2020
04.10.2020

DATA: 11.12.2020

Serviciul: RATE, CHIRII, TARIFE PREȚURI

- Dacă există debite chirie 741,08 lei chirie VIII 2022 - X 2022 + maj)

ȘEF SERVICIU,
MIHAELA TODORUȚ

INSPECTOR,

DATA: 24.10.2022

Repartizat în vederea măsurării și evaluării data

ȘEF SERVICIU,
MIHAELA MIRON

DATA:

Aprobat vânzarea prin H.C.L. nr. _____ din _____

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE NR. _____

DIRECTOR,
JULIA ARDEUȘ

DIN
INSPECTOR,

DATA:

~~Ș. Procaș~~
Ș. Ștefănescu
22.10.2020
22.07.2020
521725/45

Către Primăria Cluj-Napoca, Serviciul
Administrație Spațiu și Terenuri,

Subsemnatul Ștefan Mircea Șoltuz,
domiciliat în Cluj-Napoca, strada

[redacted] cu CNP

[redacted] și C.I. nr. [redacted]

[redacted], sunt Articulatul
contractului de închiriere cu nr. 48710
din 13.09.1999 a apartamentului sus
menționat. Doresc să cumpăr acest
apartament.

Pentru acta am atașat mai jos
declarația notarială că nu am instrăinat
bunuri (imobile), copii după contractul
de închiriere și copii după card.

Cu mulțumiri;

20-10-2020

Cluj-Napoca

[redacted]

SCMIO CRN Inregistrat la nr. 36819
10.7.1979

Contract de închiriere

pentru suprafețe locative cu destinația de locuință

op. 1
VIZAT
Dati: 17 OCT 1979
Semnat

Cod. 1354687A

Intre subsemnații a) GRUP INT. GRU. COM. SI. LOCATIVE
cu sediul în b) B-DUL LENIN 29 titular al dreptului de administrare privind fondul de lo-
cuințe proprietate de stat, în calitate de locatar, reprezentat prin ED. GEN. AD. 7. ING. IANUȘ DUMITRU
împuțernicit prin delegația nr. 126 din 12.IV.1976 și d) SOLITUZ. MIRELA
posesor al buletinului de identitate seria AD nr. 60642 eliberat de miliția CLUJ
la data de 12.V.1974 în calitate de locatar principal, în baza înștiințării nr. 809
înminată la data de 3.7.1979 de către COM. POP. MUN. CLUJ din e) _____
a intervenit următorul contract de închiriere:

1. Primul, în calitate de locatar (denumit mai jos și proprietar) închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar principal (denumit mai jos chiriaș) ia cu chirie locuința prevăzută în fișa suprafeței locative închiriaze pentru el și familia sa, specificată în aceeași fișă care face parte integrantă din prezentul contract.
2. Locuința arătată la pct. 1 se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul-verbal de predare-primire, încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.
3. Termenul de închiriere este de _____ ani, cu începere de la 12.7.1979 până la 7.1983

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

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

4. Chiria lunară este de lei 286 calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită în fișa de calcul al chiriei, care face parte integrantă din prezentul contract. Chiria se datorează începând cu data prevăzută în contract

5. Plata chiriei se face, după caz, prin:
 - reținerea pe statul de plată din retribuția lunară sau, după caz, la plata chenzinei a II-a, respectiv statul de plată, a drepturilor pentru concedii de locață;
 - depunerea la casieria întreprinderii care are în administrare fondul locativ de stat, în termen de 10 zile de la expirarea lunii pentru care urmează a se face plata, după care chiriașul este de drept pus în întârziere.

Neplata în termen a chiriei atrage o majorare de 0.5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi lucrătoare care urmează aceleia, când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

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

7. Chiriașul este obligat să comunice proprietarului care închiriază locuința din fondul de stat schimbarea lo-

NOTĂ : a) Denumirea întreprinderii care are în administrare fondul locativ proprietate de stat.
b) Localitatea, strada și numărul.
c) Numele și prenumele persoanei împuțernicite prin delegație.
d) Numele și prenumele titularului contractului (chiriașul lui).
e) Contractul de închiriere în fișă la data intrării în vigoare a Legii nr. 5/1972.

cului de muncă și orice modificare intervenită cu privire la venitul pe fiecare membru al familiei și la numărul membrilor săi de familie, în termen de 10 zile de la data producerii schimbării sau modificării.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

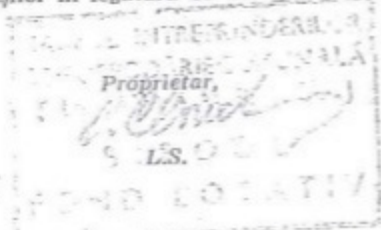
13. În cazul în care chiriașul nu respectă obligațiile cu privire la întreținerea, repararea, folosirea suprafeței locative închiriate, precum și la plata chiriei potrivit prevederilor legii, proprietarul poate cere rezilierea contractului de închiriere și evacuarea chiriașului în condițiile stabilite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

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

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

16. Prezentul contract f) care $\frac{\text{este}}{\text{nu este}}$ accesoriu al contractului de muncă g) s-a încheiat astăzi 10.8.1979.....

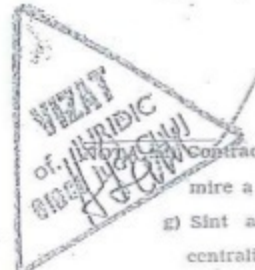
în dublu exemplar, cite unul pentru fiecare parte, avînd ca anexe: fișa suprafeței locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței, precum și obligațiile care revin proprietarilor și chiriașilor în legătură cu întreținerea și repararea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



INTOARCE
STAN C.

Ch

Chiriaș,
D. O. S.



Contractul nu se consideră decât dacă este completat și semnat, inclusiv cele două fișe, procesul-verbal de predare-primire a locuinței și obligațiile prevăzute la anexa nr. 3.

e) Sînt accesorii la contractul de muncă contractele încheiate pentru: locuințele construite din fondurile de investiții centralizate și nominalizate prin plan pe noile obiective mai importante, în conformitate cu dispozițiile art. 11 din Legea 5/1973; locuințele aflate în administrarea directă a unităților socialiste de stat, altele decât întreprinderile specializate subordonate comitetelor executive ale consiliilor populare; locuințele din proprietatea organiz. cooper. și a altor organizații obștești; locuințele de serviciu prevăzute de art. 55 și 36 din Legea nr. 5/1973.

F I Ş A

suprafeţei locative închiriate în :

municipiul (oraşul, comuna) CLUJ
 sectorul IV strada PELOFI nr. 1-3
 blocul _____ scara _____ corpul _____ situaţă _____
 nivelul (etajul) a) _____ apartamentul _____
 încălzirea b) GAZE apă curentă c) _____
 canalizare d) DA instalaţie electrică e) NU
 construite din materiale inferioare f) NU

A

Date privind locuinţa închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii - g)	Suprafaţa (mp.)	În folosinţă	
			exclusivă	comună
0	1	2	3	4
1	CĂMERA TIC1	55.87		
2	CĂMERA TIC2	23.97		
	<u>total</u>	<u>59.64</u>	<u>do</u>	
1	BUCĂTĂRIE TIC1			
2	CĂMERA TIC2	13.35		
3	BALNE TIC2	1.88		
4	SEARA TIC1	7.06		
	<u>total</u>	<u>21.49</u>	<u>do</u>	
1	BORNI TIC1	6	<u>do</u>	
Suprafaţa curţii şi grădinii		<u>1106</u>		

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

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Unitatea socială unde lucrează	Adresa unității	Retribuția lunară, fără lunară, pensia sau venitul
0	1	2	3	4	5	6
1	SALIU? MIHAILA TITULAR		1921	Spit. Clinic. Nr. 12		1920
2	SALIU? ANA SOTIE		1936	Port. Nr. 10		1915
3	SALIU? STEFAN FIU		1970	-	-	-

GRUPUL ÎNTEPRINDERILOR

DE PROPRIETATE COMUNALĂ
ȘI LOGATĂ CAL. IV. CLUJ

Chiriaș,

[Signature]

BIROUL ÎNCHIRIILOR

1. CAL. NO. 10, LOCA. V. STAN C
- a) Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri.
 b) Centrală, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire.
 c) În locuință, în clădire, în curte, în stradă.
 d) Idem.
 e) Da sau nu.
 f) Da sau nu.
 g) Cameră, hol, anciu, baie, bucătărie, vestibul, cămară, W.C., debara, antreu, tindă, culoar, băiță, magazie, șură, șopron etc.
 h) Se completează cu numele de familie considerați ca atare potrivit art. 15 din Legea nr. 5/1990.
 i) Soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților întreținuți de aceștia (tată, mamă, soacra, socru).

REINNOIRE

Inregistrat la
Nr. 1303 din 25.03.1999

CENTRAT DE INCHIRIERE
pentru suprafetele cu destinatia de locuinta

Intre subsemnatii CONS. LOC. AL MUN. CUJ-NAPOCA in calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) in CUJ-NAPOCA str. MONITOR nr. 1-3 reprezentat prin BUCEPRUAR GRIGORE DEJEU legitimat cu legitimatia nr. _____ eliberata la data de _____ si SOLTUZ HIRCEA cu domiciliul in CUJ-NAPOCA str. _____ bl. _____ et. _____ sc. _____ ap. _____ legitimat cu buletin de identitate seria AG _____, eliberat la data de 11.03.1996 de POLITIA CUJ; a intervenit prezentul contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII

Primul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din CUJ-NAPOCA str. A. JANCU nr. 13-15 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ judet CUJ compusa din 2 camere in suprafata de 59,64 mp. (camera: 35,67 mp., camera: 23,97 mp., camera: _____ mp., camera: _____ mp.), dependente in suprafata de 24,49 mp. (baie: 7,06 mp., bucatarie 13,35 mp., WC: _____ mp., debara 2,20 mp., camera: 1,88 mp., boxa: _____ mp., hol: _____ mp., pod: _____ mp., pivnita: _____ mp., boxa: 6 mp., si 3,61 mp. curte _____ mp. gradina, folosite in exclusivitate si _____ folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din 2 chirias SOLTUZ HIRCEA sotie _____ fiu SOLTUZ STEFAN fiica _____

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

Termenul de inchiriere este de _____ ani, cu incepere de la data de 01.03.1999 pina la data de 01.03.1999.

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

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Chiria lunara este de 817 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepind cu data de 01.03.1999 si se achita in contul proprietarului pina la data de 10 a fiecarei luni, pentru luna in curs.

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

Chiria se va plati lunar, incepind cu data de 01.01.1999 la sediul CONS. LOC. AL MUN. CUJ-NAPOCA

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

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

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi intirziere, incepind cu prima zi care urmeaza aceleia cind suma a devenit exigibila, fara ca majorarea sa poata depasi totalul chiriei restante.

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

a). Proprietarul de obliga:

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

5/10/1979

PPM 211 211

- sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, imprejuriri, pavimente, scari exterioare), curti si gradini precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, cressatorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie s.a.).

b). Chiriasul se obliga:

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

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

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

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

- sa precizeze la mutarea din locuinta, proprietarului, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute in procesul verbal de predare primare intocmit la predarea locuintei.

IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt rale de drept clauzele incluse in contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca, in avans proprietarului orice suma cu titlul de reparatie in sarcina proprietarului;

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

- obliga chiriasul sa faca asigurari de daune;

- exoneraza proprietarul de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;

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

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

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

b) cererea proprietarului atunci cind:

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

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

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

- chiriasul nu a respectat clauzele contractuale.

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

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

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

V. ALTE CLAUIZE CONVENITE ÎNTRE PARTI _____

Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de vânzare.

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

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 25.05.1999, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.



CHIȘINEAU,

VIZAT	
Sera Juridic-contencios	
Data	<u>21.05.1999</u>
Semnătura	<u>[Signature]</u>

Anexa nr.1 parte integrantă
din contractul de inchiriere
înregistrat la nr. 11303/
din 25.03/1999

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN :

municipiul GIURGULEA - NAPDOCA
strada A. JANCU nr. 13-15
blocul _____ scara _____ corpul _____ situata la nivelul
(etajul) a) _____ apartamentul _____
incalzirea b) CU GAZ apa curenta c) IN LOCUINTA
canalizare d) IN LOCUINTA instalatie electrica c) DA
construite din materiale inferioare f) NU

A

Date privind locuinta inchiriată

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusivă	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	35,67	35,67	
2	CAMERA	23,97	23,97	
	TOTAL		59,64	
3	BUCATARIE	13,35	13,35	
4	CAMARA	1,88	1,88	
5	BAIE	7,06	7,06	
6	DEBARA	2,20	2,20	
			24,49	
7	DOXA	6,00	6,00	
			6,00	
	Suprafata curtii si gradinii	3,65		3,65

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

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere 1)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retribu-tiatarifera lunara, pen-sia sau venitul
0.	1.	2.	3.	4.	5.
1.	SOLTUZ MIRCEA	TITULAR	1925		
2.	SOLTUZ STEFAN	FIU	1973		

LOCATOR,

[Signature]

LOCATAR,

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

V I Z A T	
Serv. Juridic-competencios	
Data	21-03-1999
Semnatura	<i>[Signature]</i>

CONTRACT DE INCHIRIERE
pentru suprafetele cu destinatie de locuinta

Intre subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca in calitate de proprietar, cu domiciliul (segiul) in CLUJ-NAPOCA str. Motilor nr. 3 reprezentat prin Viceprimar GRIGORE DEJEU legitimat cu legitimatia nr. _____ eliberata la data de _____ si SOLTUZ NITCEA cu domiciliul in CLUJ NAPOCA legitimat cu buletin de identitate seria _____, eliberat la data de 11.03.1996 de POL. CLUJ NAPOCA, a intervenit urmatorul contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Prinul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din CLUJ-NAPOCA str. AVRAM IANCU nr. 13 bl. sc. ap. 1 judet CLUJ compusa din 2 camere in suprafata de 59.64, dependinta in suprafata de 30.49 ap., si teren 31.65 ap., folosite in exclusivitate si 0.00 folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din: 2 persoane, titular SOLTUZ NITCEA

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 5 ani, cu incepere de la data de 08.04.1999 pana la data de 08.04.2004. La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunara este de 506579.50 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de 08.05.1999 si se achita in contul proprietarului pana la data de 10 a fiecarei luni, pentru luna in curs.

La data incheierii prezentului contract chiriassul a achitat proprietarului cu anticipatie suma de 0.00 lei, reprezentand chiria aferenta locuintei pe o perioada de 0 luni.

Chiria se va plati lunar, incepand cu data de 08.05.1999 la sediul

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

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

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

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

a). Proprietarul se obliga:

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

b). Chiriasul se obliga:

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

IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
- prevede responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarile aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. b asa cum sunt acestea formulate;
- impun chiriasilor sa faca asigurari de daune;
- exonerarea proprietarului de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
- autorizarea proprietarului sa obtina venituri din nespectarea clauzelor contractului de inchiriere.

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

- a) cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen scris de 60 de zile;
- b) cererea proprietarului atunci cind:
 - chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
 - chiriasul a pricinuit insemnate stricacuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor sau precum si oricaror alte bunuri aferentele, sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
 - chiriasul are un comportament care face imposibila convetuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
 - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;

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

Evacuarea chiriasului se face numai pe baza unei hotarari judecatoresti 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 locuința.

V. ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PARTI

Anexa 1,2 și 3 fac parte integrată din contractul de închiriere.
Prezentul contract s-a încheiat astăzi 08.06.1999
în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

VICEPRIMAR,
GRIGORE DEJEU

CHIRIAS, /

DIRECTOR ECONOMIC,
LIVIA ANDREIAS

29.07.99

[Signature]

DIRECTOR,
VALER SUCIU
27.07.99

[Signature]

SEF SERVICIU,
GHEORGHE CHIRILEAN

[Signature]

INTOCMIT,

[Signature]

VIZAT,

SERVICIU JURIDIC CONVICIUS	
VIZAT	
Serv. Juridic - Convicius	
Data	29 iulie 1999
Semnătura	<i>[Signature]</i>

Anexa nr.1 parte integranta
 din contractul de inchiriere
 inregistrat la nr. 25420
 din 18.05.1999

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA
 Str.AVRAM IANCU nr.13 blocul scara
 corpul _____ situata la nivelul (etajul) a) apartamentul i
 incalzirea b) DA apa curenta c) DA canalizare d) DA
 instalatie electrica e) DA construite din materiale inferioare f) NU

A

Date privind locuinta inchiriata

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata ap	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	35.67	35.67	0.00
2	CAMERA	23.97	23.97	0.00
Total		59.64	59.64	0.00
1	BUCATARIE	13.35	13.35	0.00
2	CAMARA	1.88	1.88	0.00
3	BAIE	7.06	7.06	0.00
4	DEBARA	2.20	2.20	0.00
Total		24.49	24.49	0.00
1	BOXA	6.00	6.00	0.00
Total		6.00	6.00	0.00
1	TEREN	31.65	31.65	0.00
Total		31.65	31.65	0.00

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

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retributia tarifara lunara, pensia sau venitul
1	SOLTUZ MIRCEA	TITULAR	1925		2150400.00
2	SOLTUZ STEFAN	FIU	1973		661386.00

LOCATOR,

[Handwritten signature]

LOCATAR,

[Handwritten signature]

VIZAT	
Serv. Juridic contencios	
Data	<u>29/11/1999</u>
Sem.ã. ra	<u>[Signature]</u>

- 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

b). Chiriasul se obliga:

- sa efectueze lucrările de intretinere, reparatiile sau inlocuirea elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
- sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cel care au acces sau folosesc ca comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si mobilierul aferente;
- sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta comune ce toate contractului de inchiriere;
- sa comunice in termen de 60 de zile proprietarului orice modificare produsa in venitul net si facililor, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa precizeze la mutarea din locuinta, proprietarului, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar prezente in procesul verbal de predare-primire intocmit la preluarea locuintei;

IV. REALIZAREA SI REZILIAREA CONTRACTULUI

Dintre cele de mai jos clauzele incluse in contract, tara:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa platiseasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatii in sarcina proprietarului;
 - are sa raspundă colectivă a membrilor sa ca de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarea aferente acestilor locuitori, cu exceptia celor mentionate la par. III, pct. b) sau cu sau acestea formulate;
 - asupra chiriasilor sa faca angajari de fidei;
 - asigurarea proprietarului de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
 - autorizarea proprietarului sa obtina veniturii din rearendarea clauzelor contractului de inchiriere.
- Rezilierea contractului de inchiriere insusita de termenul stabilit se face la:
- a) termenul stabilit de conditiile stabilite in termenul altor acte de lege;
 - b) urarea proprietarului atunci cind:
- chiriasul nu a achitat suma cel puțin 3 luni consecutive;
 - chiriasul a incalcat semnificativ strictiunile contractului, in care este stipulata cresterea instalatiilor si obiectelor alte lucrări aferente, sau daca constructiile fara drept terti ale acestora;
 - chiriasul are un comportament care face imposibila realizarea sau sau impiedica realizarea normala a locuintei, chiar daca nu a respectat clauzele contractuale;
- d) la cererea scrisa a celui care proprietarului atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile cel puțin 3 luni consecutive comune ce a periclitat in cel puțin 60 de zile, daca acestea a fost stabilita prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului.

Execuția chiriasului se face numai pe baza unui proces verbal judecătoresc necesar, iar chiriasul este obligat la plata chiriei prevazute in contract pana la data si in termen efectiv de executare.

Contractul este valabil în termen de 30 de zile de la data morții beneficiarului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoana îndreptățită prin lege nu a solicitat locuința.

V. ALTE CLAUSE CONVENITE ÎNRE PARTI

Anexa 1,2 și 3 fac parte integrată din contractul de închiriere.
Prezentul contract s-a încheiat astăzi 16.10.1999
în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

OFICIAL,

VICEPREȘEDINTE
OFICIUL DE REGISTRARE

[Signature]

S. A. S. S. S. S.

DIRECTOR ECONOMIC,
LIVIA ANDREIA

22.11.99

[Signature]

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC CONTRACTUAL
MIRELA KISS

DIRECTOR,
VALER BUCIC

18.11.99

[Signature]

ȘEF SERVICIU,
CĂMĂRA DE COMERȚI

[Signature]

INTERZIS

[Signature]

VIZAT
Serv. Juridic-contracții
Data 22.11.1999
Semnatura *[Signature]*

Anexa nr.1 parte integranta
din contractul de inchiriere
inregistrat la nr. 48710
din 13.09.1999

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA

Str.AVRAM IANCU

nr.13

blocul

scara

corpul _____ situata la nivelul (etajul) a) apartamentul 1

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

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

A

Date privind locuinta inchiriata

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	35.67	35.67	0.00
2	CAMERA	23.97	23.97	0.00
Total		59.64	59.64	0.00
1	BUCATARIE	13.35	13.35	0.00
2	CAMARA	1.88	1.88	0.00
3	BAIE	7.06	7.06	0.00
4	DEBARA	2.20	2.20	0.00
Total		24.49	24.49	0.00
1	BOXA	6.00	6.00	0.00
Total		6.00	6.00	0.00
1	TEREN	31.65	31.65	0.00
Total		31.65	31.65	0.00

3

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

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retributie tarifara lunara, pensii sau venituri
1	SOLTUZ STEFAN MIRCEA	TITULAR	1973		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

ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 25420 din 18.05.1999

Art.1. Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar EMIL BOC , si director economic OLIMPIA MOIGRADAN si director D.F.I.S. LIVIA ANDREIAS, pe de o parte si SOLTUZ STEFAN MIRCEA cu domiciliul in Cluj Napoca , str. pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999 si H.G. nr.1275/2000 si O.U. nr.8/2004, a documentatiei de intabulare si a cererii 33115/11.05.2004.

Obligatia chiriei este:

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

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

Art.2. Obiectul actului aditional:

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

- se modifica fisa suprafetei locative pct.A dupa cum urmeaza:

Art.3. Cap.V Chiria lunara este de 506.579 lei.

Art.4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art.5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr.25420 din 18.05.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ NAPOCA

PRIMAR
EMIL BOC

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

VIZAT SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

DIRECTOR D.F.I.S.
LIVIA ANDREIAS

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT:
MARIANA SUCIU

NUMELE: SOLTUZ
PRENUMELE: STEFAN - MIRCEA

Semnatura

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE
NR. 98345 din 04.06.2009

127832

ACT ADITIONAL
Nr. 2 la contractul de inchiriere nr.48710 din 13.09.1999

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str.Moșilor nr.3, reprezentat prin primar SORIN APOSTU, și director economic OLIMPIA MOIGRĂDAN pe de o parte și SOLTUZ ȘTEFAN MIRCEA, CNP _____, cu domiciliul în Cluj Napoca _____ pe de alta parte.

În baza Legii nr.114/1996 republicată, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, O.U.G. nr.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, a documentației de întabulare și a cererii nr.98345/12.05.2009

Art. 2. Obiectul actului adițional

-se modifică lit.d din capitolul I din contractul de închiriere, care va avea următorul cuprins:
„ se prelungește durata contractului de închiriere privind suprafața locativă cu destinația de locuință situată în municipiul Cluj-Napoca, STR. AVRAM IANCU, NR.13, AP.1, pe o perioadă de 5 ani, de la data de 19.05.2009 până la data de 19.05.2014

Se introduc următoarele articole:

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

-La capitolul IV se introduce clauza „ În cazul neexecutării obligațiilor, contractul se desființează deplin drept, fără punerea în întârziere a chiriei și fără intervenția instanțelor de judecată”

Art. 3 Chiria lunară este de 212,83 RON.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate

Art. 5. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de inchiriere nr. 48710 din 13.09.1999 și se încheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator și 1 exemplar la locatar.

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR
SORIN APOSTU

DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOIGRĂDAN

COMPARTIMENTUL AVIZARE
EXECUTARE CONTRACTE,
Consilier juridic
FEREZAN RALUCA BOGDANA

DIRECTOR, 15. IUN. 2009

DACIA CRIȘAN

ȘEF SERVICIU,
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,
MARIANA SUCIU

LOCATAR

NUMELE: SOLTUZ
PRENUMELE: ȘTEFAN MIRCEA

Semnătura

ACT ADIȚIONAL NR. 3

LA CONTRACTUL NR. 48710 din 13.09.1999

Încheiat azi 14.02.2011

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

- SOLTUZ ȘTEFAN MIRCEA cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca
în calitate de LOCATAR

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

II. Obiectul actului adițional

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

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

ART. 2 - Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

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

LOCATOR,
PRIMAR,
SORIN APOSTU

LOCATAR,
SOLTUZ ȘTEFAN MIRCEA

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERV. JURIDIC-CONTENCIOS
CONSILIER JURIDIC
RAYUCA FERIZAN

DIRECTOR DPMEP
IULIA ARDEUS

ÎNTOCMIT,
MARIANA SUCIU

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR.80807 din 14.03.2012

ACT ADIȚIONAL

Nr. 4 la contractul de inchiriere nr. 48710 din 13.09.1999

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

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

II. Obiectul actului adițional

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

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

Art. 2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate

Art. 3. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de inchiriere nr. 48710 din 13.09.1999 și se încheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

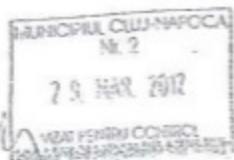
LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR,
RADU MOISIN

LOCATAR

NUMELE: ȘOLTUZ
PRENUMELE: ȘTEFAN MIRCEA

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,

DIRECTOR,
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU
RALUCA FERIZAN

ÎNTOCMIT,
MARIANA SUCIU

ACT ADITIONAL

Nr. 5 la contractul de închiriere nr. 48710 din 13.09.1999

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

ȘOLTUZ ȘTEFAN MIRCEA, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.

CNP

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

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.G. nr. 43/2014, cererea nr.257724/21.07.2014.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. A.IANCU, nr. 13-15, ap.1 jud. Cluj, având suprafața utilă de 91,51 m.p., cu structura formată din 2 camere, bucatărie, cămară de alimente, baie, debara, magazie și pivniță, conform Anexei la contractul de închiriere identificat în CF nr.307301, topo 534/I.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 76,00 m.p. de teren, aflată în indiviziune, care face parte integrantă din prezentul contract.

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

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

III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până la data de 27.06.2019.

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

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

Pentru locuința prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară de 222,56 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișelor de calcul, care sunt 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.

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

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

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

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

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

a) Obligațiile locatorului:

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

b) Obligațiile locatarului:

- să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;



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

VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

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

aşa cum sunt acestea formulate;

- impun chiriaşului să facă asigurări de daune;
- exonerarea proprietarului de obligaţiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizarea proprietarului să obţină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere;

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

- la cererea locatarului, cu condiţia notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;
- la cererea proprietarului atunci când:
 - locatarul nu a achitat chiria cel puţin 3 luni consecutiv;
 - locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor precum şi oricăror alte bunuri aferentelor, sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora;
 - în cazul în care chiriaşul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, sau accesul în locuinţă fie au un comportament care face imposibilă convieţuirea cu celelalte persoane care locuiesc în acelaşi imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinţei sau a părţilor comune;
 - dacă locatarul nu şi-a achitat cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociaţia de locatari/prorietari, după caz ;
 - dacă locatarul nu a respectat clauzele contractuale.
- la cererea asociaţiei de proprietari/locatari, atunci când locatarul nu şi-a achitat obligaţiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni, acestea fiind stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriaşului;
- în cazul neplăţii cheltuielilor comune trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere;
- dacă locatarul nu a respectat normelor PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006, actualizată.

În cazul neexecutării obligaţiilor, contractul se desfiinţează de plin drept, fără punerea în întârziere a chiriaşului şi fără intervenţia instanţelor de judecată.

În cazul în care se recurge la procedura de evacuare, chiriaşul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract şi a cheltuielilor comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociaţia de locatari/prorietari, după caz, până la data eliberării efective a locuinţei, precum şi 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 locaţiunii prin expirarea termenului, prin acţiunea locatarului, prin neplata chiriei, precum şi din orice altă cauză şi

locatorul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liber imobilul, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

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

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

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

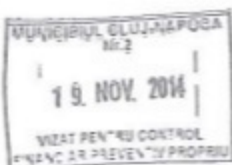
- **VII. ALTE CLAUZE**

- Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată acolo unde este cazul de către locator prin corelarea datelor de CF/documentația de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei. În cazul vânzării se aplică dispozițiile legilor speciale în materie.

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

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,
ALINA RUS

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERREZAN

ÎNTOCMIT,
MARIANA SUCIU

LOCATAR

NUMELE: ȘOLTUZ
PRENUMELE: ȘTEFAN MIRCEA

Semnătura

B

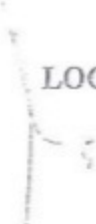
Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	ȘOLTUZ ȘTEFAN MIRCEA	TITULAR	1973	

LOCATOR,



LOCATAR



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

ROMÂNIA
ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

DECIZIA nr. 1986

Dosar nr. 1056/33/2016

Ședința publică de la 21 mai 2020

Președinte:	Liliana Vișan	- judecător
	Claudia Marcela Canacheu	- judecător
	Decebal Constantin Vlad	- judecător
	Daniela Nucă	- magistrat-asistent

S-a luat în examinare recursul declarat de Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania împotriva sentinței civile nr. 53/2017 din 09 februarie 2017 pronunțate de Curtea de Apel Cluj – Secția a III-a contencios administrativ și fiscal.

La apelul nominal, în ședință publică, lipsesc atât recurente-reclamante Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania, cât și intimata-pârâtă Comisia Specială de Retrocedare.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

Magistratul – asistent prezintă referatul cauzei și arată că la termenul anterior s-a amânat cauza având în vedere cererea formulată de recurente-reclamante și s-a solicitat judecarea cauzei în lipsă.

Înalta Curte, având în vedere că părțile au solicitat judecarea cauzei în lipsă potrivit dispozițiilor art. 411 alin. 1 pct. 2 din Codul de procedură civilă, în conformitate cu dispozițiile art. 494 din Codul de procedură civilă coroborate cu dispozițiile art. 394 din Codul de procedură civilă, declară închise dezbaterile și rămâne în pronunțare asupra recursului.

ÎNALTA CURTE

Asupra recursului de față;

Din examinarea lucrărilor din dosar, constată următoarele:

I. Circumstanțele cauzei

1. Cadrul procesual

Prin cererea de chemare în judecată formulată de reclamantele Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania, în contradictoriu cu pârâtul Guvernul României - Comisia Specială de Retrocedare a Unor Bunuri Imobile care au Aparținut Cultelor Religioase Din România s-a solicitat ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună anularea în tot a Deciziei nr. 5806 din data de

07.07.2016 emisă de Guvernul României - Comisia Specială de retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, comunicată pe data de 11.08.2016, precum și admiterea cererii de retrocedare înregistrată cu nr. 1060/30.01.2003 la Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobiliare care au aparținut cultelor religioase din România.

2. Soluția instanței de fond

Prin sentința nr. 53/2017 din 09 februarie 2017 pronunțată de Curtea de Apel Cluj – Secția a III-a contencios administrativ și fiscal a fost respinsă excepția lipsei calității procesuale active și a fost respinsă cererea de chemare în judecată formulată de reclamante.

3. Cererea de recurs

Împotriva hotărârii pronunțate de instanța de fond au formulat recurs reclamantele, întemeiat pe motivele de casare prevăzute de art. 488 alin. (1) pct. 6 și 8 din Codul de procedură civilă, prin care au solicitat admiterea recursului, casarea sentinței și trimiterea cauzei spre rejudecare instanței de fond.

În motivarea recursului, au arătat că motivarea sentinței recurate este superficială, instanța de fond reținând în lipsă de probe că imobilul în litigiu ar fi aparținut statului român, deși acest imobil a fost în proprietatea Statusului Romano-Catolic, fiind administrat de Ordinariul din Alba Iulia și preluat în mod abuziv în proprietatea statului român prin Decretul nr. 218/1960.

Totodată, hotărârea recurată a fost dată cu încălcarea și aplicarea greșită a legii, în sensul că, în mod greșit a reținut instanța de fond că fondul de studii al Statusului Romano-Catolic ar fi fost înființat de principii Transilvaniei, creând o confuzie între activitatea de interes public desfășurată de respectivele fonduri și caracterul de bun public al patrimoniului său.

Împrejurarea că fondurile create în cadrul Statusului Romano-Catolic desfășurau o activitate de interes public nu le-a transformat în fonduri publice aparținând statului român, respectivele bunuri păstrându-și caracterul de bunuri ecleziastice.

A mai arătat că în abordarea cererii de retrocedare era necesar ca instanța de fond să se raporteze din punct de vedere juridic la situația existentă în momentul naționalizării, când imobilul în litigiu a fost în proprietatea unei persoane juridice cu caracter ecleziastic creată de Biserica Romano-Catolică de la care a fost preluat abuziv.

4. Apărările intimatei

Intimata-pârâtă a formulat întâmpinare, solicitând respingerea recursului ca nefondat și menținerea sentinței ca legală și temeinică.

În motivare, intimata a arătat că instanța de fond a aplicat în mod corect dispozițiile OUG nr. 94/2000, reținând că recurentele nu au calitatea de persoane îndreptățite la retrocedare, întrucât nu au dovedit dreptul de proprietate al cultului asupra imobilului revendicat.

În opinia intimatei-pârâte, potrivit Acordului privitor la interpretarea art. IX din Concordatul de la 10.05.1927 între Sfântul Scaun și Guvernul

României semnat la Vatican la data de 30.05.1932, Ordinariul Catolic de Rit Latin de la Alba Iulia avea în administrare bunurile aparținând diferitelor fonduri, iar nu un drept de proprietate, acesta aparținând fondurilor menționate în Acord, reglementat ca entități juridice distincte.

II. Soluția instanței de recurs

Analizând actele și lucrările dosarului, sentința recurată în raport cu motivele de casare invocate, Înalta Curte constată că recursul este nefondat.

2.1. Argumentele de fapt și de drept relevante.

Reclamantele Arhiepiscopia Romano - Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano - Catolic din Transilvania au supus controlului de legalitate al instanței de contencios administrativ, pe calea prevăzută de art. 3 alin.7 din OUG nr. 94/2000, decizia nr. 5806/7.07.2016 emisă de intimata-pârâtă Comisia Specială de Retrocedare prin care s-a respins cererea de retrocedare depusă de către Arhiepiscopia Romano - Catolică Alba Iulia, în numele și pentru Consiliul Arhidiecezei Romano-Catolice de Alba Iulia, având ca obiect imobilul situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 13-15, jud. Cluj, reținând că nu este identitate între cel ce revendică imobilul și titularul dreptului de proprietate înscris în cartea funciară.

Soluționând cauza, curtea de apel a găsit neîntemeiate toate criticile de nelegalitate invocate, reținând în esență că imobilul revendicat a fost proprietatea Fondului de Studii constituit ca fond public aflat în proprietatea statului, actele depuse nefiind în măsură să dovedească dreptul de proprietate al cultului, situație în care nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 1 din OUG nr. 94/2000.

Soluția instanței de fond este împărțită și de instanța de control judiciar, întrucât reflectă interpretarea și aplicarea corectă a normelor de drept material incidente în cauză.

Efectuând propria evaluare a materialului probator administrat în cauză pentru a răspunde criticilor formulate, Înalta Curte reține următoarele:

O primă critică de nelegalitate încadrată de recurente-reclamante în dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 6 din Codul de procedură civilă vizează nerespectarea de către judecătorul fondului a dispozițiilor art. 425 alin. 1 lit. b) din Codul de procedură civilă în sensul că hotărârea recurată nu cuprinde motivele pe care se sprijină.

Critica este nefondată, întrucât din considerentele sentinței recurate rezultă că soluția de respingere a cererii s-a fundamentat pe existența dreptului de proprietate al Fondului de Studii asupra imobilului ce face obiectul cererii de retrocedare, judecătorul fondului explicând convingător că nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art.1 din OUG nr. 94/2000 potrivit cărora doar imobilele aflate în proprietatea cultelor religioase din România preluate în mod abuziv se retrocedează foștilor proprietari.

Circumscriș motivului de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 8 din Codul de procedură civilă, criticile recurentelor-reclamante vizează aplicarea greșită a dispozițiilor art. 1 din OUG nr. 94/2000 din perspectiva calității de persoană îndreptățită la retrocedare, instanța de fond ignorând caracterul

juridic al imobilului în litigiu de bun cu caracter ecleziastic aflat în proprietatea unei persoane juridice creată de Biserica Romano-Catolică de la care a fost preluat în mod abuziv.

Înalta Curte reține că, potrivit art. 1 alin. 1 din OUG nr. 94/2000, „Imobilele care au aparținut cultelor religioase din România și au fost preluate în mod abuziv, cu sau fără titlu, de statul român, de organizațiile cooperatiste sau de orice alte persoane juridice în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, altele decât lăcașele de cult, aflate în proprietatea statului, a unei persoane juridice de drept public sau în patrimoniul unei persoane juridice din cele prevăzute la art. 2, se retrocedează foștilor proprietari, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență.”

De asemenea, conform alin. 8 al aceluiași articol „Prin centru de cult se înțelege instituția, cu sediul în România, care coordonează toate unitățile locale ale unui cult religios. Prin centru eparhial se înțelege instituția care are jurisdicție asupra unui număr de unități locale de cult situate într-o anumită zonă geografică a țării.”, iar potrivit art. 4 din același act normativ:

„1) Cererile de retrocedare se depun, prin centrul eparhial sau, după caz, centrul de cult, la Comisia specială de retrocedare.

(2) Pentru fiecare imobil solicitantul va pune la dispoziție Comisiei speciale de retrocedare, în vederea stabilirii dreptului de proprietate asupra imobilelor, actele sau orice alte dovezi necesare pentru stabilirea calității de fost proprietar, în condițiile ce se vor stabili prin regulamentul prevăzut la art. 3 alin. (3).

(3) Pentru stabilirea dreptului de proprietate solicitantul poate depune începuturi de dovadă scrisă, declarații de martori autentificate, expertize extrajudiciare, precum și orice acte care, coroborate, întemeiază prezunția existenței dreptului de proprietate al acestuia asupra imobilului, la data preluării abuzive.

(4) În absența unor probe contrare, existența și, după caz, întinderea dreptului de proprietate, se prezumă a fi cea recunoscută în actul normativ sau de autoritate prin care s-a dispus măsura preluării abuzive sau s-a pus în executare măsura preluării abuzive.

(5) În aplicarea prevederilor alin. (4) și în absența unor probe contrare, persoana individualizată în actul normativ sau de autoritate prin care s-a dispus sau, după caz, s-a pus în executare măsura preluării abuzive este presupusă că deține imobilul sub nume de proprietar”.

În speță, prin cererea de retrocedare nr. 1060 din 28.01.2003 depusă la Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România s-a solicitat de către Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia pentru Consiliul Arhiepiscopiei Romano-Catolice de Alba Iulia restituirea imobilului situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, jud. Cluj, înscris în CF 1443 Cluj cu nr. topo 521.

Prin decizia 5806 din 7 iulie 2016 a Comisiei Speciale de Retrocedare s-a respins cererea de retrocedare nr. 1060 din 30.01.2003 depusă de către Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia pentru Consiliul Arhiepiscopiei

Romano-Catolice de Alba Iulia întrucât imobilul solicitat nu a fost proprietatea Consiliului Arhidiecezei Romano-Catolice Alba Iulia, ci a Fondului de Studii.

Potrivit cărții funciare, imobilul din imobilul din Avram Iancu nr. 13-15 se compune din 2 corpuri de clădire cu suprafața de 1282 mp și este înscris sub nr. top. 534 din CF colectivă 34580 Cluj și CF individuală 34561 Cluj.

Direcția Patrimoniu Municipiului și Evidența proprietății Cluj-Napoca a arătat că această construcție a fost împărțită în 14 apartamente dintre care 11 apartamente cu destinația de locuință, iar 3 apartamente cu altă destinație decât cea de locuință și sunt în proprietatea statului și în administrarea Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca.

Inițial imobilul a fost înscris în CF 1450 Cluj fiind proprietatea Fondului de Studii, iar ulterior a fost preluat în baza Decretelor 176/1948, 266/1948/, 45/1949 fiind întabulat în favoarea Statului Român cu titlu de drept lege.

Acesta fiind contextul factual al cauzei, Înalta Curte constată că, potrivit art. 32 alin.1 din Decretul-lege nr. 115/1938 *„dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, se prezumă că dreptul există în folosul ei”*.

Or, în cauză, dreptul de proprietate asupra imobilului a cărei retrocedare se solicită a fost înscris în cartea funciară în favoarea Fondului de Studii administrat de Ordinariul Catolic de Rit Latin din Alba Iulia.

Susținerile recurentelor în sensul că imobilului în litigiu, fiind în proprietatea unei persoane juridice cu caracter ecleziastic, îi sunt aplicabile regulile dreptului canonic au fost, în mod corect, respinse de judecătorul fondului, întrucât Acordul privitor la interpretarea art. IX din Concordatul de la 10 mai 1927 dintre Sfântul Scaun și Guvernul Român de care se prevalează recurentele-reclamante reglementează numai un drept de administrare în favoarea Ordinariului Catolic de Rit Latin Alba Iulia, dreptul de proprietate rămânând garantat în favoarea fondurilor respective, printre care și Fondul de studii, art. VIII din Acord dispunând în sensul că *„se va proceda la rectificarea inscripțiilor privitoare la proprietatea bunurilor indicate în prezentul acord în cărțile funciare”*.

Această împrejurare este dovedită chiar de înscrierea operată în Cartea Funciară prin rectificarea mențiunii inițiale în baza deciziei Ministerului Justiției nr. 94109 din 16.07.1940, în sensul rectificării numelui proprietarului din „Fondul de Studii al Eparhiei Romano-Catolice din Ardeal” în acela de Fondul de Studii administrat de Ordinariul Catolic de Rit Latin de Alba Iulia.

Rezultă cu evidență că dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu a aparținut Fondului de Studii, Ordinariul de Alba Iulia având recunoscut un drept de administrare.

Așa fiind, recurenta-reclamantă Arhiepiscopia Romano - Catolică Alba Iulia care a depus cererea de retrocedare în numele și pentru Consiliul Arhidiecezei Romano-Catolice Alba Iulia conform art. I din OUG nr. 94/2000 este ținută să justifice împrejurarea, în ipoteza în care Fondul de

Studii și-a încetat existența, că este succesoarea în drepturi a acestui proprietar de la care imobilul a fost preluat de stat.

Susținerile recurențelor-reclamante în sensul că prin probele administrate în cauză au făcut dovada că Fundația Statusul Romano - Catholic din Transilvania este continuatoarea persoanei juridice înființate prin Acordul asupra Concordatului încheiat la 30.05.1932 nu pot fi primite, întrucât respectiva fundație a fost înființată în temeiul OG nr. 26/2000, ulterior formulării cererii de retrocedare nr. 6361/28.02.2003, iar încheierea civilă nr. 5348/25.11.2005 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 1852/2005 nu lămurește calitatea de succesoare în drepturi a recurenței-reclamante Fundația Statusul Romano - Catholic din Transilvania, ci dispune înscrierea Fundației Statusul Romano Catholic din Transilvania în registrul persoanelor juridice ale Judecătoriei Cluj-Napoca privind asociațiile și fundațiile fără scop patrimonial.

De altfel, chestiunea calității recurenței-reclamante Fundația Statusul Romano - Catholic din Transilvania înființată în baza Acordului încheiat la 30.05.1932 a fost tranșată în mod irevocabil în mai multe dosare aflate pe rolul Curții de Apel Cluj (dosar 2901/33/2006) sau al Tribunalului Cluj (dosar 6301/117/2006 care se impun cu putere de lucru judecat și în prezenta cauză, dat fiind efectul pozitiv al lucrului judecat reglementat de art. 431 alin. 2 din Codul de procedură civilă.

Concluzionând asupra aspectelor analizate, întrucât recurențele-reclamante nu au făcut dovada dreptului de proprietate asupra imobilului în litigiu și nu au justificat astfel calitatea de persoane îndreptățite la restituire, Înalta Curte constată că este legală decizia nr. 5806/7.07.2016 prin care autoritatea intimată a respins cererea de retrocedare.

2.2. Temeiul legal al soluției adoptate în recurs

Pentru considerentele expuse, în temeiul art. 496 din Codul de procedură civilă, Înalta Curte va respinge recursul declarat de Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catholic din Transilvania împotriva sentinței civile nr. 53/2017 din 09 februarie 2017 pronunțate de Curtea de Apel Cluj – Secția a III-a contencios administrativ și fiscal, ca nefondat.

PENTRU ACESTE MOTIVE ÎN NUMELE LEGII DECIDE:

Respinge recursul declarat de Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catholic din Transilvania împotriva sentinței civile nr. 53/2017 din 09 februarie 2017 pronunțate de Curtea de Apel Cluj – Secția a III-a contencios administrativ și fiscal, ca nefondat.
Definitivă.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 21 mai 2020.

Judecător,
L. Vișan

Judecător,
C.M. Canacheu

Judecător,
D.C. Vlad

Magistrat-asistent,
D. Nucă

Red. DN/2 ex./24.06.2020

Jud. fond = Radu-Rareș Dușa, Curtea de Apel Cluj, SCAF