

1-63 pag.

21/15.05.2023

HOTĂRÂRE

privind aprobarea unui schimb de locuințe sociale

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea unui schimb de locuințe sociale, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 509025/1/03.05.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 509067/451/03.05.2023 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune aprobarea unui schimb de locuințe sociale,

Potrivit prevederilor art. 129 alin.(1) și alin.(2) lit. c, alin. (6) lit. b, alin (7) lit. q, ale art. 333 alin (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 26 alin (1) și (2) din O.U.G. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, ale H.G. nr. 310/2007 privind actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m.p.) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe, aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, ale H.C.L. nr. 402/2012 privind aprobarea regulamentului aplicabil schimbului de locuințe aflate în proprietatea Statului Român/Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, ale cererii nr. 291860/45/10.03.2023 completată cu actul nr. 446805/04.04.2023 și cererea nr. 310722/16.03.2023 completată cu actul nr. 446782/04.04.2023 și ținând cont de Procesul-verbal nr. 490622 din data de 25.04.2023 al Comisiei mixte pentru repartizarea locuințelor sociale, a locuințelor de serviciu și a locuințelor de necesitate;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă schimbul locuințelor sociale, situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Albac nr. 21, apartament 90 și str. Timișului nr. 73, corp 4, bl. T1, sc. 3, et. P, apartament 1, între doamna

Szabo Erzsebet-Mercedes, titulara Contractului de închiriere nr. 229941/15.07.2013 și doamna Szabo Elisabeta, titulara Contractului de închiriere nr. 6961/07.01.2015 astfel:

- Doamna Szabo Erzsebet-Mercedes devine titulara posesiei și folosinței locuinței sociale situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Timișului nr. 73, corp 4, bl. T1, sc. 3, et. P, apartament 1, începând cu data procesului-verbal de predare-primire al imobilelor;

- Doamna Szabo Elisabeta, devine titulara posesiei și folosinței locuinței sociale situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Albac nr. 21, et. III, apartament 90, începând cu data procesului-verbal de predare-primire al imobilelor;

Art. 2. Titularele Contractelor de închiriere nr. 229941/15.07.2013 și nr. 6961/07.01.2015, vor redepune documentele prevăzute la pct. 3 lit. b și lit. c din Anexa la Hotărârea nr. 402/2012 în termen de 30 de zile de la adoptarea prezentei hotărâri, sub sancțiunea încetării valabilității hotărârii.

Art. 3. Valoarea de inventar a locuinței sociale, situată în str. Timișului nr. 73, corp 4, bl. T1, sc. 3, et. P, apartament 1 este de 201.373,90 lei iar a locuinței sociale situată în str. Albac nr. 21, et. III, apartament 90 este de 97.736,96 lei.

Art. 4. Prețul minimal de închiriere se calculează în conformitate cu H.G. nr. 310/2007 privind actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe, aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

Art. 5. 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

REFERAT DE APROBARE
a unui schimb de locuințe sociale

Prin Hotărârea nr. 402/2012, deliberativul local a aprobat Regulamentul privind schimbul de locuințe aflate în proprietatea Statului Român/Municipiul Cluj-Napoca și în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Astfel, a fost reglementată modalitatea de copermutare a posesiei și folosinței locuințelor, în sensul că aceasta este posibilă doar pentru același tip de imobil și doar între titularii contractelor de închiriere încheiate cu Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca/Municipiul Cluj-Napoca, având ca obiect o locuință aflată în proprietatea Statului Român/Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Cererile privind schimbul de locuințe se depun semestrial și vor fi însoțite de următoarele documente:

a) declarații notariale ale ambilor titulari ai contractelor de închiriere care solicită schimbul, din care să reiasă acordul acestora privind copermutarea gratuită a posesiei și folosinței locuințelor;

b) adeverințe de la asociațiile de locatari care să certifice faptul că nu înregistrează debite din neachitarea cheltuielilor comune (în cazul în care nu există asociații de locatari înființate se vor prezenta declarații notariale în acest sens);

c) adeverințe eliberate de către furnizorii de utilități, acolo unde este cazul (curent electric, gaz, apă, salubritate), din care să reiasă faptul că nu înregistrează restanțe în evidența acestora.

Doamna Szabo Erzsebet-Mercedes și doamna Szabo Elisabeta, au solicitat autorității locale aprobarea schimbului locuințelor sociale situate în municipiul Cluj-Napoca str. Timișului nr. 73, corp 4, bl. T1, sc. 3, et. P, ap. 1 și str. Albac nr. 21, et. III, ap. 90, deținute în baza contractelor de închiriere nr. 229941/15.07.2013 și nr. 6961/07.01.2015.

Comisia mixtă de repartizare a locuințelor fond de stat, întrunită în ședința din data de 25.04.2023, reținând îndeplinirea condițiilor privind schimbul de locuințe prevăzut prin HCL nr. 402/2012, a avizat schimbul de locuințe sociale, între doamna Szabo Elisabeta în calitate de titulară a contractului de închiriere nr. 6961/7.01.2015, având ca obiect locuința socială situată în municipiul Cluj Napoca, str. Timișului nr. 73, corp 4, bl. T1, sc. 3, et. P, ap. 1 și doamna Szabo Erzsebet-Mercedes în calitate de titulară a contractului de închiriere nr. 229941/15.07.2013, având ca obiect locuința socială situată în municipiul Cluj Napoca, str. Albac nr. 21, et. III, ap. 90.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hoărâre privind aprobarea schimbului de locuințe sociale între doamna Szabo Erzsebet-Mercedes și doamna Szabo Elisabeta.

PRIMAR,
EMIL BOC

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'E. Boc', written over the printed name 'EMIL BOC'.

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a unui schimb de locuințe sociale

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 509025/1/03.05.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea unui schimb de locuințe sociale.

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

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

Prin Hotărârea nr. 402/2012, deliberativul local a aprobat Regulamentul privind schimbul de locuințe aflate în proprietatea Statului Român/Municipiul Cluj-Napoca și în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Astfel, a fost reglementată modalitatea de copermutare a posesiei și folosinței locuințelor, în sensul că aceasta este posibilă doar pentru același tip de imobil și doar între titularii contractelor de închiriere încheiate cu Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca/Municipiul Cluj-Napoca, având ca obiect o locuință aflată în proprietatea Statului Român/Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Cererile privind schimbul de locuințe se depun semestrial și vor fi însoțite de următoarele documente:

a) declarații notariale ale ambilor titulari ai contractelor de închiriere care solicită schimbul, din care să reiasă acordul acestora privind copermutarea gratuită a posesiei și folosinței locuințelor;

b) adeverințe de la asociațiile de locatari care să certifice faptul că nu înregistrează debite din neachitarea cheltuielilor comune (în cazul în care nu există asociații de locatari înființate se vor prezenta declarații notariale în acest sens);

c) adeverințe eliberate de către furnizorii de utilități, acolo unde este cazul (curent electric, gaz, apă, salubritate), din care să reiasă faptul că nu înregistrează restanțe în evidența acestora.

Prin cererea nr. 291860/45/10.03.2023 completată prin adresa nr. 446805/04.04.2023, doamna Szabo Erzsebet-Mercedes și-a exprimat dorința pentru schimbul de locuință socială deținută în str. Albac nr. 21, et. III, apartament 90, cu locuința socială, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Timișului nr. 73, corp 4, bl. T1, sc. 3, apartament 1, deținută de doamna Szabo Elisabeta, ca urmare a transcrierii de pe soțul decedat domnul Szabo Vasile.

Precizăm faptul că locuința socială deținută de către doamna Szabo Erzsebet-Mercedes, are

suprafața de 15,28 mp., cu structura formată din 1 cameră și dependințe, iar locuința pentru care se solicită schimbul, are structura formată din 1 cameră și dependințe cu suprafața de 42,49 mp. Doamna Szabo Erzsebet-Mercedes are în întreținere un copil minor.

Prin cererea nr. 310722/16.03.2023 completată prin adresa nr. 446782/04.04.2023, doamna Szabo Elisabeta își exprimă dorința pentru schimbul de locuință socială deținută în municipiul Cluj-Napoca, str. Timișului nr. 73, corp 4, bl. T1, sc. 3, apartament 1 cu locuința socială situată în municipiul Cluj-Napoca, Albac nr. 21, et. III, apartament 90.

Cu privire la documentele prevăzute în Anexa la Hotărârea nr. 402/2012, învedereăm faptul că solicitantele au depus declarații notariale, adeverințe de la Asociația de proprietari str. Albac nr. 21, respectiv Asociația de locatari str. Timișului nr. 73, iar cu privire la adeverințele eliberate de către furnizorii de utilități, precizăm faptul că solicitantele au depus ultima factură privind energia electrică și dovada plății, iar cu privire la celelalte utilități (gaz, apă, salubritate) precizăm faptul că acestea se achită către asociații fiind trecute pe listele de cheltuieli comune.

Față de facturile de furnizare a curentului electric, Comisia mixtă de repartizare a locuințelor sociale, a locuințelor de serviciu și a locuințelor de necesitate le-a considerat suficiente pentru dovada achitării acestora către furnizor.

Astfel, Comisia Mixtă de repartizare a locuințelor sociale, a locuințelor de serviciu și a locuințelor de necesitate întrunită în ședința din data de 25.04.2023, reținând îndeplinirea condițiilor privind schimbul de locuințe prevăzut prin HCL nr. 402/2012 privind aprobarea Regulamentului aplicabil schimbului de locuințe aflate în proprietatea Statului Român/Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, a decis schimbul de locuințe sociale, între doamna Szabo Elisabeta în calitate de titulară a contractului de închiriere nr. 6961/7.01.2015 având ca obiect locuința socială situată în municipiul Cluj Napoca, str. Timișului nr. 73, corp 4, bl. T1, sc. 3; ap. 1, și doamna Szabo Erzsebet-Mercedes în calitate de titulară a contractului de închiriere nr. 229941/15.07.2013 având ca obiect locuința socială situată în municipiul Cluj Napoca, str. Albac nr. 21, et. III, ap. 90, conform Procesului verbal nr. 490622/25.04.2023.

Precizăm faptul că potrivit pct. 4 lit. a din Anexa la Hotărârea nr. 402/2012, titularii contractelor de închiriere vor redepona documentele prevăzute la pct. 3 lit. b și c în termen de 30 de zile de la adoptarea actului administrativ.

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

Din perspectivă juridică, sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

Art. 129 alin. 1 din O.U.G. 57/2019, potrivit căruia:

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

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

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

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

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

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

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

Art. 129 alin. 7 lit. q) din O.U.G. 57/2019, potrivit căruia:

7) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. d), consiliul local asigură, potrivit competenței sale și în condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind:

q) locuințele sociale și celelalte unități locative aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale sau în administrarea sa;

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

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

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

a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;

b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;

c) durata închirierii;

d) prețul minim al închirierii.

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

Art. 26 potrivit căruia:

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

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

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

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

HCL nr. 402/2012 privind aprobarea Regulamentului aplicabil schimbului de locuințe aflate în proprietatea Statului Român/Municipiului Cluj Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj Napoca.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 129 alin.(1) și alin.(2) lit. c, alin. (6) lit. b, alin (7) lit. q, ale art. 333 alin (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 26 alin (1) și (2) din O.U.G. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, ale H.G. nr. 310/2007 privind actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m.p.) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe, aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, ale H.C.L. nr. 402/2021 privind aprobarea Regulamentului aplicabil schimbului de locuințe aflate în proprietatea Statului Român/Municipiului Cluj Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj Napoca, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Din perspectivă economică, arătăm faptul că locuința socială situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Albac nr. 21, et. III, ap. 90, are valoarea de inventar de 97.736,96 lei, iar a locuinței sociale situată în str. Timișului nr. 73, corp 4, bl. T1, sc. 3, ap. 1, are valoare de inventar de 201.373,90 lei.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind schimbul locuințelor sociale, situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Albac nr. 21, et. III, ap. 90 și str. Timișului nr. 73, corp 4, bl. T1, sc. 3, ap. 1, între doamna Szabo Erzsebet-Mercedes și doamna Szabo Elisabeta, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ

SERVICIUL ADMINISTRARE
SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
LOREDANA POPOVICIU

DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA-AURELIA RUS

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRADAN

03.05.2023

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
COMISIA MIXTĂ DE REPARTIZARE A
LOCUIŢELOR SOCIALE, A LOCUIŢELOR
DE SERVICIU ŞI A LOCUIŢELOR DE NECESITATE

Extras din Procesul-verbal nr. 490622/25.04.2023

al Comisiei Mixte de repartizare a locuinţelor sociale, a locuinţelor de serviciu şi a locuinţelor de
necesitate.

*Sunt prezenţi: Oláh Emese, Chira Benjamin-Marius, Lăpuşan Roxana Lucia, Ferezan Raluca
Bogdana, Tat Gabriela, Moigrădan Olimpia, Mocan Aurel, Ciornei Carmen.*

Se constată că sunt prezenţi un număr de 8 membri, dintr-un total de 13.

Se ia în discuţie punctul 2 al Ordinii de zi, respectiv analizarea cererilor de schimb formulate de
către Szabo Elisabeta în calitate de titulară a contractului de închiriere având ca obiect locuinţa socială
situată în municipiul Cluj Napoca, str. Timişului nr. 73, sc. 3, ap. 1, având suprafaţa de 42,49 m.p. şi
doamna Szabo Erzsebet Mercedes, în calitate de titulară a contractului de închiriere pentru locuinţa
socială situată în municipiul Cluj Napoca str. Albac nr. 21, etaj 3, ap. 90, având suprafaţa de 15,28 m.p.

Se precizează faptul că solicitantele au depus documentele prevăzute prin HCL 402/2012
privind Regulamentul aplicabil schimbului de locuinţe aflate în proprietatea Statului
Român/Municipiului Cluj Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj Napoca,
respectiv declaraţii notariale, adeverinţe eliberate de către asociaţiile de locatari, furnizori de utilităţi,
cele două chiriaşe făcând dovada îndeplinirii obligaţiilor contractuale cu privire la plata chiriei şi
cheltuielilor de întreţinere.

Cu privire la adeverinţele eliberate de furnizori, Comisia reţine că soliciantele au depus ultima
factură privind consumul de energie electrică, pe care îl consideră suficient pentru dovada achitării
acesteia către furnizor.

Astfel, Comisia reţinând îndeplinirea condiţiilor privind schimbul de locuinţe prevăzut prin
HCL nr. 402/2012 Regulamentul aplicabil schimbului de locuinţe aflate în proprietatea Statului
Român/Municipiului Cluj Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj Napoca cu
unanimitatea celor prezenţi decide schimbul de locuinţe sociale, între doamna Szabo Elisabeta în
calitate de titulară a contractului de închiriere nr. 6961/7.01.2015 având ca obiect locuinţa socială
situată în municipiul Cluj Napoca, str. Timişului nr. 73, sc. 3, ap. 1, şi doamna Szabo Erzsebet
Mercedes în calitate de titulară a contractului de închiriere nr. 229941/15.07.2013 având ca obiect
locuinţa socială situată în municipiul Cluj Napoca, str. Albac nr. 21, etaj 3, ap. 90.

Astfel, decizia va urma procedura de avizare de către deliberativul local.

PREŞEDINTE

Oláh Emese

OLAH Digitally signed
by OLAH EMESE
EMESE Date: 2023.04.26
09:48:14 +03'00'

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință

Nr. 229941/ 15.07.2013

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA în calitate de proprietar, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin PRIMAR EMIL BOC, și SZABO(fostă PESCAR) ERZSEBET - MERCEDES, cu domiciliul în Cluj-Napoca,

legitimată cu C.I. provizorie seria _____ eliberat la data de 17.06.2013, C.N.P.

în calitate de **LOCATAR**

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, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, HCL nr. 308/11.07.2013 și Sentința civilă nr. 23426/2012.

LOBIECTUL ÎNCHIRIERII

1. Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din Cluj-Napoca, Str. ALBAC nr. 21, et. III, ap. 90, jud. Cluj, compusă din 1 cameră cu suprafață utilă de 10,40 mp., dependințe folosite în exclusivitate 4,88 mp, folosite în comun 0 mp., teren 0 mp, identificat în C.F. nr. 270151-C1-U36 (prov.din conversia de pe hârtie a CF 35628), top. 22938/S/XC, potrivit anexei 1, care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 2 persoane, titular fiind doamna SZABO(fostă PESCAR) ERZSEBET - MERCEDES, potrivit anexei 1, care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința descrisă mai sus 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.

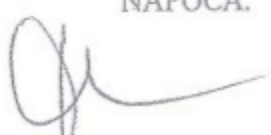
2. Termenul de închiriere este de 5 ani cu începere de la data 11.07.2013 până la data de 11.07.2018.

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

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Chiria lunara aferenta locuintei închiriate este de 25,2 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Fișa de calcul a chiriei face obiectul anexei 2, care este parte integrantă din contractul de închiriere. Chiria se datorează începând cu data de 12.07.2013 și se achită în contul proprietarului până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de 12.07.2013 la sediul MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.



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

Pentru neachitarea la termenul de scadenţă de către debitor a obligaţiilor de plată se instituie sancţiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligaţiilor ce decurg din prezentul contract. Sancţiunea se defineşte şi se stabileşte prin reglementări speciale în materie la nivel naţional sau local şi se aplică în consecinţă. Orice modificare a cuantumului sancţiunii şi 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 naţională sau locală.

Pentru neachitarea la termenul de scadenţă de către debitor a obligaţiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 0.5%/zi din cuantumul obligaţiei neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

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

În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriaşul 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.

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

a) Proprietarul se obligă:

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

b) Chiriaşul se obligă:

- să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și



construcții și instalații, obiectelor din dotările aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap.III, pct.b așa cum sunt acestea formulate;

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

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

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

b) cererea proprietarului atunci când:

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

- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

- chiriașul nu și-a achitat cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz ;

c) la cererea asociației de proprietari atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni, acestea fiind stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;

d) în cazul neplății cheltuielilor comune trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere, pe calea instanțelor de judecată;

e) nu a respectat normelor PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006 actualizată.

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

În cazul în care se recurge la procedura de evacuare chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data execuției efective a hotărârii de evacuării.

ÎNCETAREA CONTRACTULUI:

- contractul încetează la împlinirea termenului;

- contractul încetează la pierderea calității de proprietar al locatorului;

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



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 trecute 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;

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

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

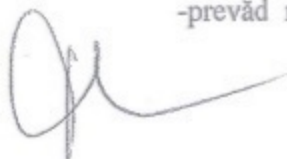
-Locatarul are obligația să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

IV. NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

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

-prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de



ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PĂRȚI

Anexele 1,2 si 3 fac parte integrantă din contractul de închiriere.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 15.07.2013 în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare.

LOCATOR,

PRIMAR,
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR

OLIMPIA MOIGRADAN

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS,

ȘEF SERVICIU,

ALINA RUS

D.P.M.E.P.

DIRECTOR

IULIA ARDEUS

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

ȘEF SERVICIU,

RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT

MONICA NICOARĂ

LOCATAR,

NUMELE: SZABO(fostă Pescar)

PRENUMELE: ERZSEBET- MERCEDES

CONTRACT VALABIL: 11.07.2013-11.07.2018

CHIRIA: 12.08.2013

Anexa nr.2 parte integrantă

din contractul de închiriere

nr.229941/15.07.2013

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul

SZABO (fostă Pescar) ERZSEBET - MERCEDES str. ALBAC nr. 21, et. III, ap. 90

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1.	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	10,40	0,84	8,73
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș		0,12	
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea		0,08	
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paianță, chirpici și lemn		0,08	
5.	TOTAL I:	10,40		8,73
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicanetă, antreu, țindă, coridor, wc	4,88	0,34	1,65
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă			
8.	TOTAL II:			10,38
9.	Teren aferent locuinței		0,04	0
10.	TOTAL III:			10,38
11.	Coeficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	2,5		25,95
12.	Venit mediu			0
13.	TOTAL CHIRIE			25,95

LOCATAR,

LOCATAR,

ÎNTOCMIT,

MONICA NICOARĂ

Anexa nr.1 parte integrantă
din contractul de închiriere
înregistrat la nr.
din 229941/15.07.2013

FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca
Str. ALBAC NR. 21 situat la nivelul etaj III a) ____ AP. 90
încălzire b) DA, apă curentă c) DA, canalizare d) DA, instalație electrică, e) DA, construite
din materiale inferioare f) NU

A

Date privind locuința închiriată

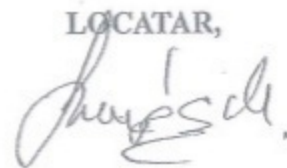
Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	cameră	10,40	10,40	0
	Total	10,40	10,40	-
2	bucătărie	2,75	2,75	0
3	baie	2,13	2,13	0
	Total	4,88	4,88	-

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	SZABO(fostăPESCAR) ERZSEBET - MERCEDES	titulară	1974	
2	PESCAR SEBASTIAN DANIEL	fiu	2005	


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

ACT ADIȚIONAL

Nr. 1 la contractul de închiriere nr. 229941 din 15.07.2013

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar EMIL BOC, în calitate de LOCATOR, și SZABO ERZSEBET-MERCEDES, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, , în calitate de LOCATAR, convin de comun acord ca prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale și se prelungește durata locațiunii, astfel:

Temei: Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, H.C.L. nr. 715/2000, H.C.L. nr. 2009/2003, H.C.L. nr. 167/2003, H.C.L. nr. 245/2004, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.U.G. nr. 44/2009, H.C.L. nr. 308/11.07.2013, O.G. nr. 43/2014, cerere nr. 241602/45/17.05.2018.

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1 Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința socială situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Albae nr. 21, et. III, ap. 90, având suprafața utilă de 15,28 mp., cu structura compusă din: 1 cameră, bucatărie, baie, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Art.2 Din terenul aferent imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 4,368 m.p.

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

Art.4 Locuința descrisă mai sus se află în posesia și folosința locatarului, conform procesului verbal de predare-primire din 12.08.2013, anexă la contractul de închiriere nr. 229941 din 15.07.2013.

III. TERMENUL:

Art.5 Termenul de închiriere este până la data de 27.06.2019.

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

IV. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.7 Chiria lunară aferentă locuinței închiriate prevăzută la capitolul II este de 26.00

lei/lună, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform Anexei 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

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

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

Art. 9 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.

La data prezentului act adițional, nivelul majorării de întârziere este de 0.5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

Art. 10 LOCATORUL are obligația:

10.1. Locatorul a predat locuința în stare normală de folosință, stare care a fost consemnată prin procesul verbal de predare-primire, anexă la contractul de închiriere.

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

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

Art. 11 LOCATARUL are obligația:

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

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

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

11.4 Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință

comună pe toată durata contractului de închiriere.

11.5 Să achite chiria stabilită prin fișa de calcul (Anexa 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere) precum și contravaloarea acestuia în caz de recalculare ca urmare a unor prevederi / reglementări legislative.

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

11.7 Să achite cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv către Asociația de locatari, după caz.

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

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

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

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

În cazul în care investiția locatorului realizată în imobilul ce face obiectul prezentului contract cu acordul locatorului aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/incetării perioadei contractuale, 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.

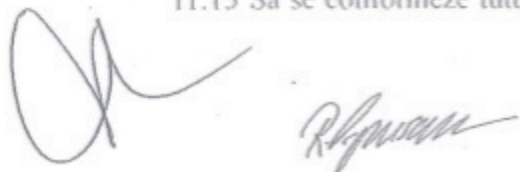
Dacă locatarul schimbă forma sau destinația bunului luat în locațiune, fără acordul locatorului, acesta din urmă are dreptul la daune-interese și rezilierea contractului.

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

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

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

11.15 Să se conformeze tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul fiscal sau



orice alte reglementări de natură fiscală în legătură cu prezentul contract de închiriere (obligație de declarare, obligație de plată).

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

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

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

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI, REZILIEREA ȘI NULITATEA

Art. 12 Închirierea poate înceta astfel :

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

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

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

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

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

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

În cazul în care în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului/părăsirii

imobilului ce face obiectul prezentului contract, persoanele înscrise în fișa locativă, Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, nu solicită transmiterea beneficiului locațiunii, contractul de închiriere încetează, iar persoanele care folosesc locuința vor fi considerați ocupanți fără titlu ai imobilului, urmând a suporta dispozițiile legale în materie.

12 b – Prin reziliere, în următoarele cazuri:

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

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

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

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

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

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

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

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

12.b.8 În cazul în care LOCATARUL încheie o sublocațiune parțială sau totală având ca obiect imobilul ce face obiectul prezentului contract de închiriere, ori cedează parțial sau total folosința acestuia.

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

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

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



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

12.b.13 Contractul se reziliează în cazul în care locatarul nu îndeplinește oricare dintre obligațiile prevăzute la art. 11 al prezentului act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

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

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

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

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

12.b.18 În toate cazurile de reziliere, aceasta va opera de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.

12.c Prin denunțare unilaterală;

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

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

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

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

13.3 Impun chiriașului să facă asigurări de daune;

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

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

Art.14 În cazul încetării contractului (rezilierii) în una din cauzele prevăzute mai sus, LOCATARUL are obligația de a preda locuința în starea în care a primit-o prin proces-verbal de

predare-primire. În caz contrar, LOCATORUL are dreptul de a solicita despăgubiri /daune echivalente cu pagubele produse.

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

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

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

VII. LITIGII :

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

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

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

VIII. FORȚA MAJORĂ

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

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

IX: ALTE DISPOZIȚII:

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

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

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



recalcularea corelativă a chiriei.

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

Art. 25 Locuința ce face obiectul prezentului contract nu poate fi vândută.

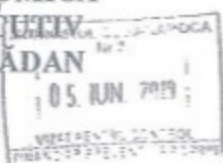
Art. 26 Anexele 1 și 2 la prezentul act adițional fac parte integrantă din contractul de închiriere.

Art. 27 Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
PRIMAR,
EMIL BOC

LOCATAR,
NUME:SZABO(fostă PESCAR)
PRENUME:ERZSEBET-MERCEDES

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR, EXECUTIV
OLIMPIA MOIGRĂDAN



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

Roxana Lupusan 04.06.2018

D.P.M.E.P.
DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT
MONICA NICOARĂ

Anexa 1 la actul adițional nr. 1 din 23 .05.2018 parte integrantă
din contractul de închiriere nr. 229941 din 15.07.2013

FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca, str. Albac nr. 21, et. III, ap. 90

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

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	CAMERĂ	10,40	10,40	
	TOTAL	10,40	10,40	
2	BUCĂTĂRIE	2,75	2,75	
3	BAIE	2,13	2,13	
	TOTAL	4,88	4,88	

B

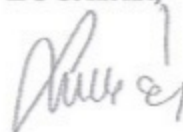
Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere h)	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	SZABO ERZSEBET-MERCEDES	titular	1974	1748 lei
2	PESCAR SEBASTIAN-DANIEL	fiu	2005	0

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, bucatărie, baie
- h) se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art.17 din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare.

CONTRACT VALABIL:27.06.2019

data chiriei: 01.06.2018

Anexa nr. 2 la actul adițional nr. 1 din 23.05.2018

parte integrantă din contractul

de închiriere nr. 229941 din 15.07.2013

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriaș

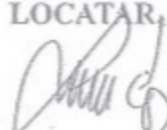
SZABO ERZSEBET-MERCEDES, str. Albac nr. 21, et. III, ap. 90

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază	Suma (lei)
1.	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	10,40	0,84	8,74
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș			
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paianță, chirpici și lemn			
5.	TOTAL I :	10,40		8,74
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, țindă, coridor, wc	4,88	0,34	1,66
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă	0	0,19	0
8.	TOTAL II :			10,40
9.	Teren aferent locuinței		0,04	0
10.	TOTAL III:			10,40
11.	Coeficient zonă conf. O.U.G. nr. 40/1999		2,5	26,00
	TOTAL CHIRIE lei/lună			26,00

LOCATOR,



LOCATAR,



ACT ADIȚIONAL

Nr. 2 la contractul de închiriere 229941 / 15.07.2013

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3, identificat prin C.U.I. 4305857, IBAN RO22TREZ21621A300530XXXX, reprezentat prin PRIMAR EMIL BOC în calitate de LOCATOR și SZABO ERZSEBET-MERCEDES C.N.P. _____, cu domiciliul în

Cluj-Napoca, Jud. Cluj, identificat/ă cu CI seria _____ eliberat de SPCLEP Cluj-Napoca la data 28.08.2013, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Cod Procedură Civilă, Cod de procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U.G nr. 40/1999 actualizată, H.G. 1275/2000, actualizată, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, H.C.L. nr. 284/2010, H.C.L. nr. 649/2016, H.C.L. nr. 1064/2018, cerere nr. 82383 / 08.02.2023, Sentința civilă nr. 23426/27.11.2012 a Judecătoriei Cluj-Napoca, pronunțată în Dosar nr. 16782/211/2012, definitivă și irevocabilă.

Părțile contractante 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, se modifică venitul locatarului, se actualizează obiectul contractului cu date de identificare în regim de carte funciară și se reglementează termenul de locațiune, astfel:

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1 Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința socială situată la adresa _____ CLUJ-NAPOCA, CLUJ, compusă din CAMERA - 10.40, BUCATARIE - 2.75, BAIE - 2.13, cu suprafața utilă de 15.28 m.p., PIC 0.70, identificat în C.F. nr. 270151-C1-U36, topo nr. 22938/S/XC conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Art.2 Din terenul aferent imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 4.368 m.p.

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

Art.4 Locuința descrisă mai sus se află în posesia și folosința locatarului, conform procesului verbal de predare-primire din data de 12.08.2013, anexă la contractul de închiriere nr. 229941 din 15.07.2013.

III. TERMENUL CONTRACTUAL

Art.5 Termenul de închiriere este până la momentul la care printr-un act normativ vor fi reglementate condițiile de prelungire/cuquantum folosință imobil, cu modificarea ulterioară a contractelor de închiriere conform prevederilor legale.

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

IV. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.7 Chiria lunară aferentă locuinței închiriate prevăzută la capitolul II este de 26.00 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform Anexei 2, la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

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

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

Art.9 Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie 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.

La data prezentului act adițional, nivelul majorării de întârziere este de 0.5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.10 LOCATORUL are obligația:

10.1 Să predea cu proces verbal de predare-primire locuința (în care vor fi incluse instalațiile și inventarul locuinței) prevăzută la art.1. Imobilul se află în posesia și folosința locatarului conform procesului verbal de predare-primire încheiat la data de 12.08.2013, parte integrantă din contractul de închiriere.

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

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

Art.11 LOCATARUL are obligația:

11.1 Să ia în primire bunul dat în locațiune. Imobilul se află în posesia și folosința locatarului conform procesului verbal de predare-primire încheiat la data de 12.08.2013, parte integrantă din contractul de închiriere.

11.2 Să întrebuințeze cu prudență și diligență apartamentul ce face obiectul prezentului act adițional parte integrantă din contractul de închiriere, numai pentru destinația de locuință.

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

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

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

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

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

11.8 Să achite cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv către Asociația de locatari/prorietari, după

caz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.17 Locatarul are obligația, să aducă la cunoștința locatarului sau la solicitarea acestuia actele de stare civilă privind persoanele înscrise cu drepturi locative în Anexa 1 la prezentul act adițional. De asemenea, locatarul are obligația de a transmite la solicitarea locatarului orice document pe care autoritatea locală sau prevederi legale în materie aplicabile la acel moment, sunt considerate necesare în vederea stabilirii cuantumului chiriei locațiunii (acte privind veniturile pe membru de familie, etc.).

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

11.19 Pe toată perioada derulării contractului de închiriere titularul contractului și persoanele înscrise cu drept locativ trebuie să îndeplinească criteriile de eligibilitate prevăzute la data atribuirii locuinței precum și prevederile legale incidente, sub sancțiunea neprelungirii/denușării/rezilierii contractului de închiriere.

11.20 Să restituie proprietarului, prin proces verbal de predare-primire, bunul închiriat la încetarea din orice cauză a

contractului de locațiune, în stare normală de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar înscrise în procesul-verbal de predare-primire întocmit la predarea locuinței.

11.21 Să achite chiria lunară stabilită prin prezentul contract și în condițiile acestuia.

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI, REZILIEREA ȘI NULITATEA

Art.12 Închirierea poate înceta astfel:

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

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

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

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

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

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

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

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

12 b -- Prin reziliere, în următoarele cazuri:

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

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

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

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

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

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

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

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

12.b.8 În cazul în care LOCATARUL încheie o sublocatiune parțială sau totală având ca obiect imobilul ce face obiectul prezentului act adițional, ori cedează parțial sau total folosința acestuia.

12.b.9 În cazul în care LOCATARUL cedează parțial sau total dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului act adițional, parte integrantă din contractul închiriere.

12.b.10 În cazul în care LOCATARUL schimbă destinația imobilului ce face obiectul prezentului act adițional.

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

12.b.12 Contractul se reziliează în cazul în care locatarul nu depune documentele solicitate de autoritatea locală în legătură cu starea civilă sau documentele necesare stabilirii cuantumului chiriei.

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

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

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

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

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

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

12.b.19 În cazul în care titularul contractului sau persoanele înscrise cu drept locativ nu mai îndeplinesc condițiile de eligibilitate prevăzute la data atribuirii locuinței precum și prevederile legale incidente.

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

12.c Prin denunțare unilaterali:

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

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

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

13.2 Prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații,

obiectelor din dotările aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap.V, art. 11, așa cum sunt acestea formulate;

13.3 Impun chiriașului să facă asigurări de daune;

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

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

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

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

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

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

VII. LITIGII

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

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

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

VIII. FORȚA MAJORĂ

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

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

IX. ALTE DISPOZIȚII

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

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

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

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

Art.25 Locuința ce face obiectul prezentului contract nu poate fi vândută.

Art.26 Anexele 1 și 2 la prezentul act adițional, precum și procesul verbal de predare-primire încheiat la data de 12.08.2013 fac parte integrantă din contractul de închiriere.

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

Art.28 Prezentul act adițional, parte integrantă la contractul de închiriere s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR
EMIL BOC

LOCATARI (NUME PRENUME),
SZABO ERZSEBET-MERCEDES

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
OLIMPIA MOIGRADAN

SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE,
ȘEF SERVICIU,
LUCIA BOZANA LĂPUȘAN

DIRECȚIA
DIRECTOR EXECUTIV
IULIA ARDEUS

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
LOREDANA POPOVICIU

FIȘA SUPRAFEȚEI LOCATIVE

Municipiul Chj-Napoca, str. ALBAC, nr. 21, et. 3, ap. 90, CLUJ-NAPOCA, CLUJ

- a) situat la nivelul - 3
- b) încălzire cu GAZ - DA
- c) apă curentă în locuință - DA
- d) canalizare în locuință - DA
- e) instalație electrică - DA
- f) construite din materiale inferioare - NU

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	Camera	10.40	10.40	0
	Total	10.40	10.40	0
2	Bucatarie	2.75	2.75	0
3	Baie	2.13	2.13	0
	Total	4.88	4.88	0
Suprafata totala locuinta - 15.28				
Suprafata teren curte aferent -				

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 h)	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	SZABO ERZSEBET-MERCEDES	TITULAR	1974	2942.00
2	PESCAR SEBASTIAN-DANIEL	FIU	2005	

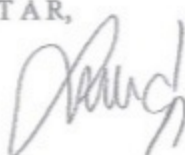
LOCATOR,



- 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) CAMERA - 10.40, BUCATARIE - 2.75, BAIE - 2.13

h) se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art.17 din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare.

LOCATAR,



CONTRACT VALABIL: la momentul la care printr-un act normativ vor fi reglementate condițiile de prelungire/cuquantum folosință imobil, cu modificarea ulterioară a contractelor de închiriere conform prevederilor legale.

DATA CHIRIEI: 08.02.2023

Anexa nr. 2 la actul adițional nr. 2 / 08.02.2023, parte integrantă din contractul de închiriere nr. 229941 / 15.07.2013

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței sociale deținută de chiriașul/chiriașii

SZABO ERZSEBET-MERCEDES, C.N.P.

identificată cu CI seria

eliberat de

SPCLEP Cluj-Napoca la data 28.08.2013

adresa locuinței: str. ALBAC, nr. 21, et. 3, ap. 90, CLUJ-NAPOCA, CLUJ

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	10.40	0.84	8.74
2	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș	0	0.13	0.00
3	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea		0.08	0.00
4	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paieanță, chirpici și lemn		0.08	0.00
5	TOTAL I:			8.74
6	Dependențele locuinței: bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, tindă, coridor, wc	4.88	0.34	1.66
7	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă	0	0.19	0.00
8	TOTAL II:			10.40
9	Teren curte aferent locuinței	0	0.04	0.00
10				0
11	TOTAL III:			10.40
12	Coeeficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	2.50		26.00
13	Venit mediu			0.0
14				0
15				0
16				0
17				0
18				0
19	TOTAL CHIRIE			26.00

LOCATOR,

LOCATAR, /

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință

Nr. 6961 din 07.01.2015

Municipiul Cluj-Napoca în calitate de proprietar, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin PRIMAR EMIL BOC, și SZABO VASILE, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. _____, legitimat cu C.I. seria _____ eliberat de SPCLEP Cluj-Napoca la data de 18.09.2002, C.N.P. _____ în calitate de LOCATAR au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

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, H.C.L, H.C.L nr. 715/2000, H.C.L nr. 209/2003, H.C.L nr. 245/2004, H.C.L. nr. 284/2010, H.C.L. nr. 511/2014.

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1. Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința socială situată în municipiul Cluj-Napoca, str. **Timișului nr. 73, corp 4, bl. T1, sc. 3, et. P, ap. 1**, jud. Cluj, având suprafața utilă de 42,29 mp., compusă din 1 cameră, bucatărie, căm, alimente, baie, debara, hol, balcon, teren aferent în suprafață de 0 mp., potrivit anexei 1, care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 2 persoane, titular fiind domnul **SZABO VASILE**, potrivit anexei 1, care face parte integrantă din prezentul contract

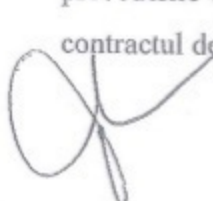
Locuința descrisă mai sus se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul verbal de predare-primire încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

2. Termenul de închiriere este de **5 ani** cu începere de la data **22.12.2014** până la data de **22.12.2019**.

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

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Chiria lunara aferenta locuintei inchiriate este de **33,96 lei**, calculată în conformitate cu prevederile legale. Fișa de calcul a chiriei face obiectul anexei 2, care este parte integrantă din contractul de închiriere.



Chiria se datorează începând cu data procesului verbal de predare-primire a locuinței și se achită la sediul 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 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.

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

a) Proprietarul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință, stare care va fi consemnată prin procesul verbal de predare-primire, ce face parte integrantă din prezentul 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, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă



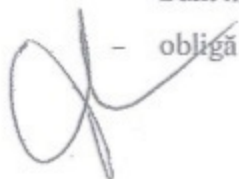
b) Chiriașul se obligă:

- să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
 - să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
 - să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
 - să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la predarea locuinței;
- 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;
 - locatarul se obligă să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale, aceasta va intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în temeiul accesunii imobiliare artificiale așa cum este reglementată de Codul Civil.
 - Toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesunii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil.
 - Locatarul are obligația să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

IV. NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

- obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice suma cu titlu de



reparație în sarcina proprietarului;

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

- impun chiriașului să facă asigurări de daune;

- exonerarea proprietarului de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

- autorizarea proprietarului să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere;

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

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

b) cererea proprietarului atunci când:

- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;

- chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței,clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferentelor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

c- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

- chiriașul nu și-a achitat cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz ;

c) la cererea asociației de proprietari atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni, acestea fiind stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;

d) în cazul neplății cheltuielilor comune trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere, pe calea instanțelor de judecată;

e) nu a respectat normelor PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006 actualizată.

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

În cazul în care se recurge la procedura de evacuare chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data execuției efective a hotărârii de evacuării.

Încetarea contractului:

- contractul de închiriere încetează la împlinirea termenului;

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

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



ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PĂRȚI

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

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

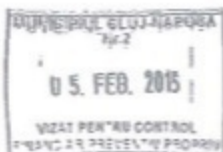
Prezentul contract s-a încheiat astăzi 07.01.2015 în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare.

LOCATOR,
PRIMAR,
EMIL BOC

LOCATAR,
NUME: SZABO
PRENUME: VASILE

DATA 11.02.2015

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR
OLIMPIA MOIGRADAN



SEMNĂTURA [Signature]

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS,
ȘEF SERVICIU,
ALINA RUS

[Signature] 03.02.2015

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

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERIZAN

ÎNTOCMIT, BOȘCA LUCIA

Anexa nr.1 parte integrantă
din contractul de închiriere
nr. 6961 din 07.01.2015

FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca

Str. Timișului nr. 73 situat la nivelul P a) ap.1

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

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	cameră	17,72	17,72	
2	bucătărie	7,24	7,24	
3	Căm. alimente	0,84	0,84	
4	baie	5,01	5,01	
5	debara	0,72	0,72	
6	hol	6,88	6,88	
	total	20,69		
7	balcon	3,88	3,88	

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	SZABO VASILE	TITULAR	1943	
2	SZABO ELISABETA	SOȚIE	1953	

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 aceștia (tată, mamă, soacră, socru) care locuiesc și se gospodăresc împreună

CONTRACT VALABIL: 22.12.2019

CHIRIA: 2006.2015

Anexa nr.2 parte integrantă

din contractul de închiriere

nr. 6961 din 07.01.2015

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a spațiului de locuit deținut de chiriașul

SZABO VASILE STR. TIMIȘULUI NR. 73, SC.3, AP. 1

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1.	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	17,72	084	14,88
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș			
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paieanță, chirpici și lemn			
5.	TOTAL I:	17,72		14,88
6.	Dependențele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chiicinetă, antreu, tindă, coridor, wc	20,69	0,34	7,03
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă	3,88	0,19	7,03
8.	TOTAL II:			22,64
9.	Teren aferent locuinței			
10.	TOTAL III:			22,64
11.	Coeficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	1,5		33,96
12.	Venit mediu			
13.	TOTAL CHIRIE			33,96

LOCATOR,

LOCATAR,

97516 / 21.02.2019

ACT ADIȚIONAL
Nr. 1 la contractul de închiriere 6961 / 07.01.2015

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj-Napoca în calitate de proprietar, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin
PRIMAR EMIL BOC și SZABO VASILE C.N.P. cu domiciliul în
Cluj-Napoca, Jud. Cluj, identificat cu CI seria eliberat la data 18.09.2002, în calitate
de **LOCATAR**

TEMEI: Cod Civil, Cod procedură civilă, Cod Fiscal, Cod procedură fiscală, H.C.L. nr. 1064/2018 .

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

1. Se modifică Cap. II, alin. 1, din contractul de închiriere, conform fișei de calcul, anexa 2 la prezentul act adițional, care va avea următorul conținut: "Chiria lunară aferentă locuinței sociale ce face obiectul contractului de închiriere este de 45.30 lei/lună, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform anexei 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere."
2. Restul clauzelor contractuale rămân neschimbate.
3. Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR,
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN

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

D.P.M.E.F.,
DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

LOCATAR,
NUME: SZABO
PRENUME: VASILE
SEMNATURA

DATA
27.03.2019

ÎNTOCMIT,
GABRIELA POPITA

CONTRACT VALABIL: până la 22.12.2019

Anexa nr. 2 la actul adițional nr. 1 / 21.02.2019, parte
integrantă din contractul de închiriere
nr. 6961 / 07.01.2015

DATA CHIRIEI: 01.01.2019

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul/chiriașii

SZABO VASILE, C.N.P.

, identificat prin CI seria

eliberat la data 18.09.2002,

adresa locuinței: str. TIMIȘULUI, nr. 73, bl. T1, corp 4, sc. 3, et. PARTER, ap. 1, CLUJ-NAPOCA,
CLUJ

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	17.72	0.84	14.88
2	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș	0	0.13	0.00
3	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea		0.08	0.00
4	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paieanță, chirpici și lemn		0.08	0.00
5	TOTAL I:			14.88
6	Dependențele locuinței: bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, țindă, coridor, wc	20.69	0.34	7.03
7	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă	3.88	0.19	0.74
8	TOTAL II:			22.65
9	Teren aferent locuinței	0	0.04	0.00
10	TOTAL III:			22.65
11	Coeфициent zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	2.00		45.30
12	Venit mediu			0.00
13				0
14				0
15				0
16				0
17				0
18	TOTAL CHIRIE			45.30

LOCATOR,

LOCATAR,

ACT ADIȚIONAL

Nr. 2 la contractul de închiriere 6961 / 07.01.2015

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3, identificat prin C.U.I. 4305857, IBAN RO22TREZ21621A300530XXXX, reprezentat prin PRIMAR EMIL BOC în calitate de LOCATOR și SZABO ELISABETA C.N.P. _____ cu domiciliul în _____, Cluj-Napoca, Jud.

Cluj, identificat cu CI seria _____ eliberat la data 22.04.2015, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Cod Procedură Civilă, Cod de procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U.G nr. 40/1999 actualizată, H.G. 1275/2000, actualizată, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, H.C.L. nr. 284/2010, H.C.L. nr. 649/2016, H.C.L. nr. 1064/2018, cererile nr. 348599/45/09.06.2021, respectiv nr. 352104/45/10.06.2021, certificatul de deces seria D.11, seria 436312, declarația notarială nr. 622/09.06.2021.

Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se modifică părțile contractante, ca urmare a decesului titularului Szabo Vasile CNP _____ respectiv calitatea de titular este deținută de doamna Szabo Elisabeta CNP _____ se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale și se reglementează termenul contractual, astfel:

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1 Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința socială situată la adresa STR. TIMIȘULUI, NR. 73, BL. TI, CORP 4, SC. 3, ET. PARTER, AP. 1, CLUJ-NAPOCA, CLUJ, compusă din CAMERĂ - 17.72 mp, BUCĂTĂRIE - 7.24 mp, CĂMARĂ - 0.84 mp, BAIE - 5.01 mp, DEBARA - 0.72 mp, HOL - 6.88 mp, BALCON - 3.88 mp, cu suprafața utilă de 42.49 m.p., pic 11.11, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Art.2 Din terenul aferent imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 19.55 m.p.

Art.3 Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriașă, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

~~Art.4 Locuința descrisă mai sus a fost predată în stare de folosință domnului Szabo Vasile cu instalațiile și inventarul imobilului prin procesul verbal de predare-primire din 20.03.2015, anexă la contractul de închiriere nr. 6961/07.01.2015, iar ca urmare a decesului acestuia, posesia și folosința este deținută de doamna Szabo Elisabeta, conform procesului verbal de atestare a deținerii posesiei și folosinței imobilului, Anexa 3 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.~~

III. TERMENUL CONTRACTUAL

Art.5 Termenul de închiriere este până la momentul la care printr-un act normativ vor fi reglementate condițiile de prelungire/cuquantum folosință imobil, cu modificarea ulterioară a contractului de închiriere conform prevederilor legale.

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



IV. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.7 Chiria lunară aferentă locuinței închiriate prevăzută la capitolul II este de 45.30 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform Anexei 2, la prezentul contract.

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

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

Art.9 Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie 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.

La data prezentului act adițional, nivelul majorării de întârziere este de 0.5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

V. OBLIGATIILE PĂRȚILOR

Art.10 LOCATORUL are obligația:

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

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

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

Art.11 LOCATARUL are obligația:

11.1 Să ia în primire bunul dat în locațiune.

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

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

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

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

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

11.7 Să încheie contracte cu furnizorii de utilități începând cu momentul semnării procesului verbal de predare

primire a locuinței.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.17 Locatarul are obligația, să aducă la cunoștința locatorului sau la solicitarea acestuia actele de stare civilă privind persoanele înscrise cu drepturi locative în Anexa 1 la prezentul act adițional. De asemenea, locatarul are obligația de a transmite la solicitarea locatorului orice document pe care autoritatea locală sau prevederi legale în materie aplicabile la acel moment, sunt considerate necesare în vederea stabilirii cuantumului chiriei locațiunii (acte privind veniturile pe membru de familie, etc.).

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

11.19 Pe toată perioada derulării contractului de închiriere titularul contractului și persoanele înscrise cu drept locativ trebuie să îndeplinească criteriile de eligibilitate prevăzute la data atribuirii locuinței precum și prevederile legale incidente, sub sancțiunea neprehungirii/denușării/rezilierii contractului de închiriere.

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

11.21 Să achite chiria lunară stabilită prin prezentul contract și în condițiile acestuia.

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI, REZILIEREA ȘI NULITATEA

Art.12 Închirierea poate înceta astfel:

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

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

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

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

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

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

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

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

12 b – Prin reziliere, în următoarele cazuri:

12.b.1 Dacă LOCATARUL nu a achitat către locator chiria pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutiv, sau dacă nu a achitat cheltuielile comune pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutive, către Asociația de locatari/prorietari, după caz, respectiv către furnizorii de servicii sau utilități după caz.

12.b.2 Dacă LOCATARUL nu a achitat contravaloarea utilităților din folosința exclusivă pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutive către furnizorii de servicii/utilități, după caz.

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

12.b.4 În cazul în care LOCATARUL nu respectă obligațiile ce îi revin privind folosirea normală a imobilului ce face obiectul contractului de închiriere, cu prudență și diligență, îi schimbă destinația, îi modifică structura sau forma fără acordul locatorului, îi produce stricăciuni ori săvârșește alte abuzuri de folosință.

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

12.b.5 În cazul în care LOCATARUL a pricinuit însemnate stricăciuni clădirii, locuinței, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente sau a înstrăinat fără drept părți aferente acestora.

12.b.6 În cazul în care nu respectă normele P.S.I., așa cum acestea sunt reglementate prin dispozițiile legale în materie și este răspunzător de pagubele pricinuite de incendiu în condițiile prevederilor Codului civil.

12.b.7 În cazul în care LOCATARUL încheie o sublocatiune parțială sau totală având ca obiect imobilul ce face obiectul prezentului contract de închiriere, ori cedează parțial sau total folosința acestuia.

12.b.8 În cazul în care LOCATARUL cedează parțial sau total dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului contract de închiriere.

12.b.9 În cazul în care LOCATARUL schimbă destinația imobilului ce face obiectul prezentului contract de închiriere.

12.b.10 În cazul în care LOCATARUL sau membrii familiei sale, au un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau care împiedică folosirea normală a locuinței.

12.b.11 Contractul se reziliează în cazul în care locatarul nu depune documentele solicitate de autoritatea locală în legătură cu starea civilă sau documentele necesare stabilirii cuantumului chiriei.

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

12.b.13 Contractul de închiriere se reziliează în cazul în care locatarul nu comunică proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net al familiei.

12.b.14 În cazul în care Locatarul nu acceptă chiria recalculată ca urmare a unor prevederi / reglementări legislative.

12.b.15 Atunci când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20%, nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.

12.b.16 În cazul în care titularul contractului de închiriere sau persoana/persoanele cu drept locativ ocupă un imobil proprietatea Statului Român aflat în administrarea Municipiului Cluj-Napoca/Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca/Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

12.b.17 În cazul în care pe parcursul derulării contractului de închiriere, titularul contractului de închiriere sau membrii familiei acestuia înscrisi cu drepturi locative dobândesc în proprietate o locuință/beneficiază de sprijinul statului în creditare și execuție pentru realizarea unei locuințe, aceștia nu mai pot beneficia de dreptul locativ conferit prin prezentul contract de închiriere.

12.b.18 În cazul în care titularul contractului sau persoanele înscrise cu drept locativ nu mai îndeplinesc condițiile de eligibilitate prevăzute la data atribuirii locuinței precum și prevederile legale incidente.

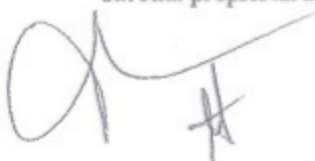
12.b.19 În toate cazurile de reziliere, aceasta va opera de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.

12.c Prin denunțare unilaterală:

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

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

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



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

13.3 Impun chiriașului să facă asigurări de daune;

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

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

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

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

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

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

VII. LITIGII

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

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

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

VIII. FORTA MAJORĂ

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

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

IX. ALTE DISPOZIȚII

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

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

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

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

Art.25 Locuința ce face obiectul prezentului contract nu poate fi vândută.

Art.26 Anexele 1, 2 și 3 la prezentul act adițional, precum și procesul verbal de predare-primire din 20.03.2015, anexă la contractul de închiriere nr. 6961/07.01.2015, fac parte integrantă din contractul de închiriere.

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

Art.28 Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR
EMIL BOC

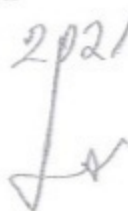
DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE,
ȘEF SERVICIU,
ALINA NIȚULESCU

D.P.M.E.P.,
DIRECTOR EXECUTIV
IULIA ARDEUȘ

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

LOCATARI (NUME PRENUME),
SZABO ELISABETA

18.06.2021


ÎNTOCMIT,
GABRIELA POPITA



Anexa nr. 1 la actul adițional nr. 2 / 11.06.2021, parte integrantă

din contractul de închiriere

6961 / 07.01.2015

FIȘA SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca, str. TIMIȘULUI, nr. 73, bl. T1, corp 4, sc. 3, et. PARTER, ap. 1, CLUJ-NAPOCA, CLUJ

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

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	Camera	17.72	17.72	0
	Total	17.72	17.72	0
2	Bucatarie	7.24	7.24	0
3	Camara	0.84	0.84	0
4	Baie	5.01	5.01	0
5	Debara	0.72	0.72	0
6	Hol	6.88	6.88	0
	Total	20.69	20.69	0
7	Balcon	3.88	3.88	0
	Total	3.88	3.88	0
Suprafata totala locuinta - 42.49				
Suprafata teren curte aferent				

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 h)	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	SZABO ELISABETA	TITULAR	1953	904.00
2	-			

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) CAMERA - 17.72, BUCATARIE - 7.24, CAMARA - 0.84, BAIE - 5.01, DEBARA - 0.72, HOL - 6.88, BALCONI - 3.88
- h) se completează-cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art.17 din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare.

CONTRACT VALABIL: până la momentul la care printr-un act normativ vor fi reglementate condițiile de prelungire/cuquantum folosință imobil, cu modificarea ulterioară a contractului de închiriere conform prevederilor legale.

DATA CHIRIEI: 24.04.2021

Anexa nr. 2 la actul adițional nr. 2 / 11.06.2021, parte integrantă din contractul de închiriere nr. 6961 / 07.01.2015

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței sociale deținută de chiriașul/chiriașii

SZABO ELISABETA, C.N.P.

identificat cu CI seria

eliberat la data 22.04.2015

adresa locuinței: str. TIMIȘULUI, nr. 73, bl. T1, corp 4, sc. 3, et. PARTER, ap. 1, CLUJ-NAPOCA, CLUJ

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	17.72	0.84	14.88
2	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș	0	0.13	0.00
3	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea		0.08	0.00
4	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paieanță, chirpici și lemn		0.08	0.00
5	TOTAL I:			14.88
6	Dependențele locuinței: bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, țindă, coridor, wc	20.69	0.34	7.03
7	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă	3.88	0.19	0.74
8	TOTAL II:			22.65
9	Teren curte aferent locuinței	0	0.04	0.00
10				0
11	TOTAL III:			22.65
12	Coefficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	2.00		45.30
13	Venit mediu			904.00
14				0
15				0
16				0
17				0
18				0
19	TOTAL CHIRIE			45.30

LOCATOR,



LOCATAR,



Denumirea	Fișa mijlocului fix	Categoria: - cladiri pentru locuinte sociale, WC publice
LOCUINTA - STR. TIMISULUI, NR. 73/C, SC. 3, PARTER, AP. 1		Codul de clasificare: 1.6.1.1 Durata normala de functionare: 40 ani Data dării în folosință: Octombrie 2008 Data amortizării complete: Amortizare lunară: Val amortizată cumulată: Val amortizată rămasă: Domeniu: PUBLIC

Gestiunea: CONSTRUCTII PUBLIC

Magazia: DOM.PUB IMOBILE - 7.4 ANSAMBLUL DE LOCUINTE

Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
15985228	22/12/20, SCIND-1, 6214123	Rezultat din scindare	1	183.701,79	0,00	183.701,79	0,00
15985228	22/12/20, SCHDOM, 1	Schimbarea domeniului	1	0,00	0,00	183.701,79	0,00
15985228	31/12/20, R, 1	Reevaluare	1	17.672,11	0,00	201.373,90	0,00

Director executiv
Olimpia Moigradan

Sef serviciu
Dorina Petrice

Denumirea		Fișa mijlocului fix		Categorie: - cladiri pentru locuinte sociale, WC publice			
LOCUINTA SOCIALA - AP.90 - STR.ALBAC NR.21				Codul de clasificare: 1.6.1.1 Durata normala de functionare: 48 ani Data dării în folosință: Ianuarie 1969 Data amortizării complete: Amortizare lunară: Val amortizată cumulată: Val amortizată rămasă: Domeniu: PUBLIC			
Gestiunea: CONSTRUCTII PUBLIC							
Magazia: DOM.PUB IMOBILE - 7.6 LOC. SOCIALE ALBAC 21							
Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
168944	19/09/18, AI, 437804		1	89.159,79	0,00	89.159,79	0,00
168944	31/12/20, R, 1	Reevaluare	1	8.577,17	0,00	97.736,96	0,00

Director executiv
Olimpia Moigradan

Sef serviciu
Dorina Petrice

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Regulamentului aplicabil schimbului de locuințe aflate în proprietatea Statului Română/Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului aplicabil schimbului de locuințe aflate în proprietatea Statului Română/Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Horváth Anna, Ligia Mihaiu, Radu Mihai Constantea, Anca Angel Mureșan, Ovidiu Valeriu Florian, Lazăr Ovidiu Chifor, Geréd Imre, Ioan Pop și Giacomo Dreoni;

Analizând Referatul nr. 314101/451/10.10.2012 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății, privind aprobarea Regulamentului aplicabil schimbului de locuințe aflate în proprietatea Statului Română/Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36 al. 2 lit. "c" 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă Regulamentul privind schimbul de locuințe aflate în proprietatea Statului Română/Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, conform anexei, care face parte din prezenta hotărâre.

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

Președinte de ședință,

Jr. Radu Moisin



Contrasemnează

Secretarul municipiului

Jr. Aurora Tarmure

Nr. 402 din 16 octombrie 2012

(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)

Regulament

privind schimbul de locuințe aflate în proprietatea Statului Român/Municipiului Cluj-Napoca și
în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca

Schimbul de locuințe este posibil doar între titularii contractelor de închiriere încheiate cu
Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca/Municipiul Cluj-Napoca, având ca obiect o locuință
aflată în proprietatea Statului Român/Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al
municipiului Cluj-Napoca.

Schimbul de locuințe este posibil doar pentru același tip de imobil (locuință socială-locuință
socială; locuință ANL- locuință ANL, locuințe construite din fondurile statului- locuințe construite
din fondurile statului).

1. Cererile privind schimbul de locuințe se depun semestrial la registratura Primăriei
municipiului Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 7.
2. Executivul local va înregistra cererile privind schimbul de locuințe într-un registru special.
3. Cererile vor fi însoțite de următoarele documente:
 - a) declarații notariale ale ambilor titulari ai contractelor de închiriere care solicită
schimbul, din care să reiasă acordul acestora privind copermutarea gratuită a
posesiei și folosinței locuințelor;
 - b) adeverințe de la asociațiile de locatari care să certifice faptul că nu înregistrează
debite din neachitarea cheltuielilor comune (în cazul în care nu există asociații de
locatari înființate se vor prezenta declarații notariale în acest sens);
 - c) adeverințe eliberate de către furnizorii de utilități, acolo unde este cazul(curent
electric, gaz, apă, salubritate), din care să reiasă faptul că nu înregistrează restante
în evidența acestora.
4. Comisia de specialitate se va întruni în ședință în luna următoare încheierii semestrului și va
introduce pe ordinea de zi cererile depuse în semestrul încheiat, în vederea analizării acestora.

Comisia de specialitate poate hotărî, astfel:

- a) admiterea cererii privind schimbul de locuințe, sens în care executivul local va întocmi un
proiect de hotărâre ce va fi supus analizei și deciziei Consiliului local al municipiului Cluj-
Napoca;

în cazul în care Consiliul local va aproba schimbul de locuințe, sub sancțiunea încetării valabilității hotărârii, titularii contractelor de închiriere vor redepune documentele prevăzute la punctul.3 lit. b și c în termen de 30 de zile de la adoptarea actului administrativ;

b) respingerea motivată a cererii privind schimbul de locuințe.

5. Nu se admit schimburile de locuințe pentru titularii contractelor de închiriere care figurează cu debite rezultate din neachitarea chiriei sau din neachitarea cheltuielilor comune/contravaloarea utilităților.

6. Nu se admit schimburile de locuințe pentru imobilele revendicate în baza legilor speciale.

7. Se interzic schimburile de locuințe pe baza unor înțelegeri care presupun obținerea unor beneficii cu titlu oneros, sub sancțiunea pierderii beneficiului locațiunii de către ambii titulari ai contractelor de închiriere.

