

31/16.06.2023

**HOTĂRÂRE**

1-41 pag.

privind prelungirea termenului de locațiune a unor contracte, având ca obiect locuințe construite de către A.N.L., situate în municipiul Cluj-Napoca, Calea Florești nr. 58B, bl. 6 ap. 27, ap. 33 și ap. 12

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

Examinând proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului de locațiune a unor contracte având ca obiect locuințe construite de către A.N.L., situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Calea Florești nr. 58B, bl. 6 ap. 27, ap. 33 și ap. 12 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 575346/1/07.06.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 575415/451/07.06.2023 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune prelungirea termenului de locațiune a unor contracte, având ca obiect locuințe construite de către A.N.L., situate în municipiul Cluj-Napoca, Calea Florești nr. 58B, bl. 6 ap. 27, ap. 33 și ap. 12;

Potrivit prevederilor art. 8 alin. (4) și (5) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, actualizată și modificată, cu completările și modificările ulterioare, ale Legii nr. 318/2022 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, ale art. 15 alin. (14)-(17) din H.G. nr. 962/2001, actualizată, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, ale art. 362 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare precum și ale Procesului-verbal nr. 537296 din data de 17.05.2023 al Comisiei sociale de analiză a dosarelor depuse în vederea repartizării unor locuințe realizate din fonduri A.N.L., destinate tinerilor în vârstă de până la 35 de ani, în regim de închiriere;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

Art. 1. Se aprobă prelungirea termenului de locațiune a unor contracte, având ca obiect locuințe construite de către A.N.L., situate în municipiul Cluj-Napoca, Calea Florești nr. 58B, bl. 6,

ap. 27, ap. 33 și ap. 12 pe o perioadă de 5 ani de la data expirării, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. 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

Lista contractelor de închiriere având ca obiect locuințe ANL, situate în municipiul Cluj-Napoca, Calea Florești nr. 58B, bl. 6 pentru care se prelungește termenul de închiriere pe perioada de 5 ani de la data expirării

NR. CRT.	NR. CONTRACT	ADRESA LOCUINȚEI ÎNCHIRIATE	NUME ȘI PRENUME LOCATAR	DATA PÂNĂ LA CARE SE PRELUNGEȘTE TERMENUL CONTRACTUAL
1	305210/29.06.2017	CALEA FLOREȘTI NR. 58B AP. 27	FRĂȚILĂ ADELA CLAUDIA	22.06.2028
2	327849/14.07.2017	CALEA FLOREȘTI NR. 58B AP. 33	LEHENE EMIL PETRU	22.06.2028
3	281488/28.07.2015	CALEA FLOREȘTI NR. 58B AP. 12	ȘANDOR RALUCA-MELINDA	09.07.2028

DIRECTOR EXECUTIV, IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT, AURELIA PETRIC

**REFERAT DE APROBARE**

a proiectului de hotărâre privind prelungirea termenului de locațiune a unor contracte având ca obiect locuințe construite de către A.N.L., situate în municipiul Cluj-Napoca, Calea Florești nr. 58B, bl. 6, ap. 27, ap. 33 și ap. 12

În evidența autorității locale se regăsesc locuințele A.N.L. situate în municipiul Cluj-Napoca, Calea Florești nr. 58B,bl. 6, ap. 27 și ap. 33 pentru care există contractele de închiriere nr. 305210/29.06.2017 și nr. 327849/14.07.2017, încheiate cu doamna Frățilă Adela Claudia respectiv domnul Lehene Emil Petru al căror termen de închiriere se împlinește la data de 22.06.2023 și ap. 12 pentru care există contractul de închiriere nr. 281488/28.07.2015 încheiat cu doamna Șandor Raluca Melinda, al cărui termen de închiriere se împlinește la data de 09.07.2023.

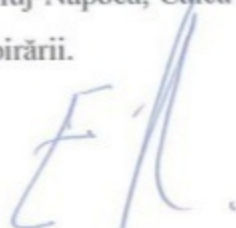
Titularii contractelor de închiriere au formulat cereri privind prelungirea termenului de locațiune.

În vederea analizării prelungirii termenului de locațiune, în conformitate cu prevederile legale, respectiv art. 8 alin. 4 și 5 din Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, actualizată și modificată, cu completările și modificările ulterioare, art. 15 alin. 14-17 din H.G. nr. 962/2001, actualizată, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, s-au întreprins demersuri cu privire la verificarea eligibilității beneficiarelor locuințelor A.N.L. din punct de vedere al dobândirii unui drept de proprietate asupra unui imobil, prin solicitarea de date de la Direcția de taxe și impozite locale și prin solicitarea declarației notariale ale titularilor contractelor de închiriere și ale membrilor familiei acestora, a calității de angajați și durata de angajare prin solicitarea de adeverințe de la locul de muncă, respectiv verificarea îndeplinirii obligațiilor contractuale privind plata obligațiilor față de autoritatea locală precum și plata cheltuielilor comune față de Asociația de locatari.

Comisia de analiză a dosarelor depuse în vederea repartizării unor locuințe realizate din fonduri A.N.L., destinate tinerilor în vârstă de până la 35 de ani, în regim de închiriere întrunită în ședința din data de 17.05.2023, reținând faptul că nu sunt înregistrate cereri de schimb, coroborat cu îndeplinirea de către solicitanți a condițiilor de prelungire, a decis prelungirea termenului de locațiune pe o perioadă de 5 ani de la data expirării astfel cum rezultă din Procesul-verbal nr. 537296.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind prelungirea termenului de locațiune a unor contracte având ca obiect locuințe construite de către A.N.L., situate în municipiul Cluj-Napoca, Calea Florești nr. 58B, bl. 6, ap. 27, ap. 33 și ap. 12 pe o perioadă de 5 ani de la data expirării.

PRIMAR  
EMIL BOC





## RAPORT DE SPECIALITATE

**privind prelungirea termenului de locațiune a unor contracte având ca obiect locuințe  
construite de către A.N.L., situate în municipiul Cluj-Napoca, Calea Florești nr. nr.  
58B, bl. 6, ap. 27, ap. 33 și ap. 12**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 575346/1/07.06.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului de locațiune a unor contracte având ca obiect locuințe construite de către A.N.L., situate în municipiul Cluj-Napoca, Calea Florești nr. 58B, bl. 6, ap. 27, ap. 33 și ap. 12.

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

- Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății arată:

În evidența autorității locale se regăsesc locuințele A.N.L. situate în municipiul Cluj-Napoca, Calea Florești nr. 58B, bl. 6, ap. 27 și ap. 33 pentru care există contractele de închiriere nr. 305210/29.06.2017 și nr. 327849/14.07.2017, încheiate cu doamna Frățilă Adela Claudia respectiv domnul Lehene Emil Petru al căror termen de închiriere se împlinește la data de 22.06.2023 și ap. 12 pentru care există contractul de închiriere nr. 281488/28.07.2015 încheiat cu doamna Șandor Raluca Melinda, al cărui termen de închiriere se împlinește la data de 09.07.2023.

Titularii contractelor de închiriere au formulat cereri privind prelungirea termenului de locațiune.

În vederea analizării prelungirii termenului de locațiune, în conformitate cu prevederile legale, respectiv art. 8 alin. 4 și 5 din Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, actualizată și modificată, cu completările și modificările ulterioare, ale Legii nr. 318/2022 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, ale art. 15 alin. 14-17 din H.G. nr. 962/2001, actualizată, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, s-au întreprins demersuri cu privire la verificarea eligibilității beneficiarilor locuințelor A.N.L. din punct de vedere al dobândirii unui drept de proprietate asupra unui imobil, prin solicitarea de date de la Direcția de taxe și impozite locale și prin solicitarea declarației notariale ale titularilor contractelor de închiriere și ale membrilor familiei acestora, a

calității de angajați și durata de angajare prin solicitarea de adeverințe de la locul de muncă, respectiv verificarea îndeplinirii obligațiilor contractuale privind plata obligațiilor față de autoritatea locală precum și plata cheltuielilor comune față de Asociația de locatari.

Comisia de analiză a dosarelor depuse în vederea repartizării unor locuințe realizate din fonduri A.N.L., destinate tinerilor în vârstă de până la 35 de ani, în regim de închiriere, întrunită în ședința din data de 17.05.2023, reținând faptul că nu sunt înregistrate cereri de schimb, coroborat cu îndeplinirea de către solicitanți a condițiilor de prelungire, a decis prelungirea termenului de locațiune pe o perioadă de 5 ani de la data expirării astfel cum rezultă din Procesul-verbal nr. 537296.

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.

Direcția Juridică arată că sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

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

**Art. 362. potrivit căroră:**

(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

**Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, actualizată și modificată, cu completările și modificările ulterioare**

**Art. 8 alin. (4), potrivit căruia:**

Contractele de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței și vor cuprinde clauze referitoare la recalcularea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani, precum și actualizarea anuală a cuantumului chiriei în funcție de coeficientul de ponderare prevăzut la alin. (9), precum și rata anuală a inflației prevăzută la alin. (11).

Nivelul maxim al chiriei nu poate depăși limitele prevăzute la alin. (9<sup>1</sup>).

(5) După expirarea perioadei contractuale inițiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte 5 ani.

**H.G. nr. 962/2001, actualizată, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe**

**Art. 15 alin. (14)-(17), potrivit căroră:**

(14) Prelungirea contractelor de închiriere se face în condițiile art. 8 alin. (5) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(15) După încheierea contractelor de închiriere, chiriașii au obligația să transmită administratorilor locuințelor prevăzute la art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, documentele cu privire la orice modificări intervenite în:

a) starea civilă;



b) numărul persoanelor aflate în întreținere;

c) situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală.

(16) La data prelungirii contractelor de închiriere, titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m<sup>2</sup>, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(17) La prelungirea contractelor de închiriere, administratorii locuințelor prevăzute la art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, au obligația să verifice documentele prevăzute la alin. (15) și îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (16).

**Cap. III, art. 4 și art. 5 din contractele de închiriere, așa cum au fost modificate și completate prin actele adiționale subsecvente, potrivit cărora:**

Art. 4. „După expirarea perioadei contractuale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte un an.

La data prelungirii contractului de închiriere, titularul soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m<sup>2</sup>, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

La prelungirea contractului de închiriere, se revaluează starea civilă a locatarului și numărul de persoane aflate în întreținerea acestuia.”

Art. 5 „În cazul în care, la expirarea termenului de închiriere, legislația în vigoare va conține prevederi diferite de cele precizate la art. 4, legislația în vigoare la acea dată se va aplica în mod corespunzător.”

• Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 8 alin. 4 și 5 din Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, actualizată și modificată, cu completările și modificările ulterioare, ale Legii nr. 318/2022 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind

înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, ale art. 15 alin. 14-17 din H.G. nr. 962/2001, actualizată, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe precum și Cap. III, art. 4 și art. 5 din contractele de închiriere, așa cum au fost modificate și completate prin actele adiționale subsecvente, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din perspectiva economică, raportat la prevederile contractelor de închiriere ce fac obiectul prelungirii și a prevederilor art. 2, alin 2 din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură economică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului de locațiune a unor contracte având ca obiect locuințe construite de către A.N.L., situate în municipiul Cluj-Napoca, Calea Florești nr. 58B, bl. 6, ap. 27, ap. 33 și ap. 12, pe o perioadă de 5 ani de la data expirării, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

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

**SERVICIUL ADMINISTRARE  
SPATII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN**

**ÎNTOCMIT, AURELIA PETRIC**

**DIRECȚIA JURIDICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
ALINA RUS**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
OLIMPIA MOIGRĂDAN**

07.06.2023



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
COMISIA SOCIALĂ DE ANALIZĂ  
A DOSARELOR DEPUSE ÎN VEDEREA  
REPARTIZĂRII UNOR LOCUINȚE ANL  
DESTINATE TINERILOR ÎN VÂRSTĂ DE  
PÂNĂ LA 35 DE ANI, ÎN REGIM DE  
ÎNCHIRIERE  
NR. 537296/17.05.2023

**Proces-verbal**

Încheiat azi 17.05.2023 ora 10,00 cu ocazia întrunirii Comisiei sociale de analiză a dosarelor depuse vederea repartizării unor locuințe ANL destinate tinerilor în vârstă de până la 35 de ani, în regim de închiriere

Sunt prezenți: *Oláh Emese, Ștef Camelia, Goia Ioan, Ardeuș Iulia Ionela, Ferezan Raluca Bogdana, Lăpușan Roxana Lucia, Moigrădan Olimpia.*

Se constată că sunt prezenți un număr de 7 membri, dintr-un total de 11.

Se ia în discuție analizarea cererilor privind prelungirea termenului de locațiune pentru contractele având ca obiect locuințe ANL situate în municipiul Cluj Napoca, str. Calca Florești nr. 58 B, ap. 27, titular Frățilă Adela Claudia, str. Calea Florești nr. 58 B, ap. 33, titular Lehene Emil Petru, al căror termen expiră la data de 22.06.2023 și Calea Florești nr. 58 B, ap. 12, titular Șandor Raluca Melinda, al cărui termen expiră la data de 9.07.2023.

Comisia ia act de faptul că nu sunt înregistrate cereri de schimb, respectiv de documentele înaintate și de aspectele privitoare la debite față de autoritatea locală/asociația de locatari, a stării civile, a dovezii privind nedeținerea unei proprietăți/locuință cu chirie, proprietate de stat/a unității administrativ teritoriale sau în localitatea în care își desfășoară activitatea locatarii.

Comisia, pe baza documentelor înaintate constată că solicitanții îndeplinesc condițiile de prelungire, sens în care reținând prevederile art. 8 alin. 4 și 5 din Legea nr. 152/1998, actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile art. 15 alin. 14-17 din HG 962/2001 actualizată, cu unanimitatea celor prezenți, decide prelungirea contractului de închiriere nr. 305210/29.06.2017, titular doamna Frățilă Adela Claudia, a contractului de închiriere nr. 327849/14.07.2017, titular domnul Lehene Emil Petru și a contractului nr. 281488/28.07.2015, titular Șandor Raluca Melinda, pe o perioadă de 5 ani de la data expirării. Astfel, decizia va urma procedura de avizare de către deliberativul local.

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

**PREȘEDINTE**

**Oláh Emese**

**OLAH**  
**EMESE**

Digitally signed  
by OLAH EMESE  
Date: 2023.05.17  
11:08:53 +03'00'

CONSILIUL LOCAL ȘI  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE  
Nr. 305210 din 29.06.2017

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA ȘI MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, reprezentate prin primar EMIL BOC, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, având calitatea de LOCATOR, pe de o parte și

FRĂȚILĂ ADELA CLAUDIA, cu domiciliul în :

jud.

Hunedoara, identificată prin C.I. Seria  
LOCATAR.

având calitatea de

În temeiul: Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, cu completările și modificările ulterioare, Legea nr. 114/1996, republicată și actualizată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 962/2001, actualizată cu modificările și completările ulterioare, O.G. nr. 6/2014, Legea nr. 221/2015, O.U.G. nr. 35/2015, Legea nr. 65/2016, H.G. nr. 251/2016, pct. 20(1) lit. a din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal din data de 06.01.2015, H.C.L. nr. 622/2016, H.C.L. nr. 670/2017, HCL 717/2017 se încheie prezentul contract.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea locuinței situate în Cluj-Napoca, Calea Florești nr. 58B bL.6 ap. 27, cu suprafața utilă de 45,14 m.p., în folosință exclusivă, formată din 1 cameră în suprafață de 24,39 m.p., dependințe, respectiv bucătărie în suprafață de 6,59 m.p., debara în suprafață de 1,13 m.p., cămară în suprafață de 0,70 m.p., baie în suprafață de 3,85 m.p., hol în suprafață de 5,89 m.p., nișă în suprafață de 0,60 m.p. și pivniță cu suprafața de 1,99 m.p., având aria construită desfășurată de 63,20 m.p., cota indiviză de 1,85 % din părțile comune (scară acces, hol, logie hol, casa scării, etc.) și teren atribuit de 7,77 m.p.

Art.2. Locuința precizată la art. 1 se predă în stare de folosință de către Locator către Locatar pe bază de proces verbal de predare-primire (în care vor fi incluse instalațiile și inventarul locuinței), care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința este situată la etajul V, deține apă curentă și este racordată la încălzire, la rețeaua electrică și la canalizare.

Locuința este folosită de locatar și familia sa formată din 1 persoană, respectiv FRĂȚILĂ PAUL, CNP \_\_\_\_\_ în calitate de fiu al titularcii conform prezentului act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere. Locuința este folosită de locatar, conform prezentului contract



de închiriere.

### III. TERMENUL

Art.3. Perioada închirierii este de 5 (cinci) ani, începând cu data repartizării locuinței, respectiv până la data de 22.06.2022, în condițiile stipulate în prezentul contract.

Art.4. După expirarea perioadei contractuale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte un an.

La data prelungirii contractului de închiriere, titularul soțul/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m<sup>2</sup>, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

La prelungirea contractului de închiriere, se revaluează starea civilă a locatarului și numărul de persoane aflate în întreținerea acestuia.

Art.5. În cazul în care, la expirarea termenului de închiriere, legislația în vigoare va conține prevederi diferite de cele precizate la art. 4, legislația în vigoare la aceea dată se va aplica în mod corespunzător.

### IV. CHIRIA LUNARĂ ȘI MODALITATEA DE PLATĂ A ACESTEIA:

Art.6. Chiria este 68,65-lei calculată conform Anexei la H.C.L. nr. 622/2016.

Art.7. Chiria se datorează începând cu data procesului verbal de predare-primire, respectiv 17.07.2017, dar nu mai mult de 31.12.2017 și se achită până în data de 30 ale fiecărei luni, pentru luna în curs.

- Chiria se stabilește anual conform legislației incidente aplicabilă.

- Chiria se stabilește anual de către locator, cu respectarea prevederilor Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și respectiv H.G. nr. 962/2001 actualizată, cu modificările și completările ulterioare.

- Plata chiriei se face în lei, la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României în data de 30 septembrie a anului în care s-a stabilit cuantumul chiriei.

Recalcularea chiriei intervine ori de câte ori vor interveni modificări legislative/reglementări la nivel național sau local.



**Art. 8.** Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract, așa cum a fost completat și modificat prin acte adiționale. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință. Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare națională sau locală.

Nivelul majorării de întârziere este de 0,1%/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. 9. LOCATORUL are obligația:**

9.1. Să predea cu proces verbal de predare-primire locuința (în care vor fi incluse instalațiile și inventarul locuinței) prevăzută la art. 1.

9.2. 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.

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

**Art. 10. LOCATARUL are obligația:**

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

10.2. 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.

10.3. 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.

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

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

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

10.7. 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.

10.8. 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.

10.9. 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 înscrisă în perioada contractuale, toate bucrările 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.

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

10.11. 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.

10.12. 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.

10.13. 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).

10.14. Locatarul are obligația, să transmită autorității locale documentele cu privire la orice modificare intervenită pe parcursul derulării contractului, în termen de 10 zile de la producerea acesteia cu privire la:

- a) starea civilă;
- b) numărul persoanelor aflate în întreținere;
- c) situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală, respectiv orice document, pe care autoritatea locală sau prevederile legale în materie aplicabile la acel moment, sunt considerate necesare în vederea stabilirii quantumului chiriei și a dreptului de locațiune.

10.15. Să facă dovada la momentul prelungirii contractului de închiriere că atât el cât și ~~soțul/soția acestuia sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu au dobândit o locuință în~~



proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m<sup>2</sup>, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

10.16. 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

## VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 11. Închirierea poate înceta astfel :

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

11.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.

11.b. – Prin reziliere, în următoarele cazuri:

11.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/furnizorii de servicii sau utilități după caz.

11.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.

11.b.3. 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.

11.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.

~~11.b.5. În cazul în care LOCATARUL a pricinuit însemnate stricăciuni clădirii, locuinței,~~



proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m<sup>2</sup>, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

10.16. 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

~~obiectul de inventar înscris în procesul verbal de predare-primire întocmit la predarea locuinței.~~

## VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 11. Închirierea poate înceta astfel :

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

11.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.

11.b. -- Prin reziliere, în următoarele cazuri:

11.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 consecutiv, către Asociația de locatari/furnizorii de servicii sau utilități după caz.

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

11.b.3. 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.

11.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.

~~11.b.5. În cazul în care LOCATARUL a pricinuit însemnate stricăciuni clădirii, locuinței,~~

locativă, Anexa 1 la prezentul act adițional, care face 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 domiciliului, persoanele înscrise în prezentul act adițional, care face 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.

Art. 12. 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. 13. 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. 14. Litigiile rezultate din neexecutarea prevederilor prezentului contract sunt de competența instanțelor judecătorești conform prevederilor Legii nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 15. Pe toată durata închirierii, părțile se vor supune legislației în vigoare în România.

Art. 16. 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. 17. Forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

~~Art. 18. Răspunderea este înlăturată atunci când prejudiciul este cauzat de forța majoră,~~



conform dispozițiilor Codului civil.

**IX: ALTE DISPOZIȚII:**

Art. 19. În situația în care, până la expirarea termenului stabilit la art.3., se vor institui noi reglementări privind închirierea locuințelor construite din fondurile A.N.L., acestea vor produce efecte asupra prevederilor prezentului contract.

Art. 20. Locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu.

Art. 21. 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.

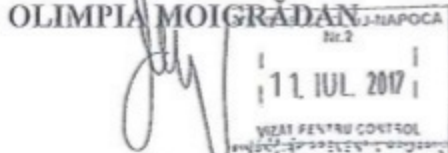
~~Art. 22. Proceesul verbal de predare-primire a locuinței face parte integrantă din prezentul contract, prevederile lor completând prevederile contractului.~~

Art. 23. Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

PRIMAR  
EMIL BOC,

DIRECTOR ECONOMIC,  
OLIMPIA MOIGRĂDAN



SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE

*[Signature]* 11.07.2017  
DIRECTOR D.P.M.E.P,  
IULIA ARDEUȘ

SEF SERVICIU,  
RALUCA FERREZAN

LOCATAR,

FRĂȚILĂ ADELA CLAUDIA

DATA 12.07.2017

SEMNĂTURA

ÎNTOCMIT,

AURELIA PETRIC



**ACT ADIȚIONAL**  
**Nr. 7 la contractul de închiriere 305210 din 29.06.2017**

**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, având calitatea de LOCATOR, pe de o parte și

**FRĂȚILĂ ADELA CLAUDIA C.N.P.**

cu domiciliul în

Cod Poștal 400522, Cluj-Napoca, Jud. Cluj, identificat/ă cu CI seria \_\_\_\_\_ eliberat de SPCJEP CLUJ la data 30.09.2021, în calitate de LOCATAR(I) au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Legea nr. 152/1998, actualizată și republicată cu completările și modificările ulterioare, H.G. nr. 962/2001, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, cerere nr. 506714/11.05.2022, HCL nr. 441/2022.

**II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL**

1. Se modifică articolul privind termenul contractual, care va avea următorul conținut:

"Termenul de închiriere este pe o perioadă de 1 an, de la data de 22.06.2022 până la data de 22.06.2023 în condițiile stipulate în contractul de închiriere".

2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

3. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere și 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

LOCATAR,  
NUME: FRĂȚILĂ  
PRENUME: ADELA CLAUDIA  
SEMNĂTURĂ

DATA

15.06.2022

ÎNTOCMIT,  
AURELIA PETRIC

103

CONSILIUL LOCAL ȘI  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE  
Nr. 327849 din 14.07.2017

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA ȘI MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, reprezentate prin primar EMIL BOC, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, având calitatea de LOCATOR, pe de o parte și

~~LEHENE EMIL PETRU, cu domiciliul în~~

~~jud. Cluj,~~

~~identificat prin C.I. Seria~~

~~având calitatea de LOCALAR.~~

În temeiul: Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, cu completările și modificările ulterioare, Legea nr. 114/1996, republicată și actualizată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 962/2001, actualizată cu modificările și completările ulterioare, O.G. nr. 6/2014, Legea nr. 221/2015, O.U.G. nr. 35/2015, Legea nr. 65/2016, H.G. nr. 251/2016, pct. 20(1) lit. a din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal din data de 06.01.2015, H.C.L. nr. 622/2016, H.C.L. nr. 670/2017, HCL 717/2017 se încheie prezentul contract.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea locuinței situate în Cluj-Napoca, Calea Florești nr. 58B bL.6 ap. 33, cu suprafața utilă de 68,37 m.p., în folosință exclusivă, formată din 2 camere în suprafață de 34,30 m.p., dependințe, respectiv bucătărie în suprafață de 9,27 m.p., debara în suprafață de 1,16 m.p., cămară în suprafață de 1,10 m.p., baie în suprafață de 3,80 m.p., baie în suprafață de 1,70 m.p. hol în suprafață de 9,00 m.p., balcon în suprafață de 5,30 m.p. și pivniță cu suprafața de 2,74 m.p., având aria construită desfășurată de 95,72 m.p., cota indiviză de 1,85 % din părțile comune (scară acces, hol, logie hol, casa scării, etc.) și teren atribuit de 7,77 m.p.

Art.2. Locuința precizată la art. 1 se predă în stare de folosință de către Locator către Locatar pe bază de proces verbal de predare-primire (în care vor fi incluse instalațiile și inventarul locuinței), care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința este situată la etajul VI, deține apă curentă și este racordată la încălzire, la rețeaua electrică și la canalizare.

Locuința este folosită de locatar și familia sa formată din 2 persoane, respectiv LEHENE ANTONIO ANDREI, CNP \_\_\_\_\_ în calitate de fiu al titularului și LEHENE ANTONIA ANDREEA, CNP \_\_\_\_\_ în calitate de fiică a titularului conform prezentului act adițional,



parte integrantă din contractul de închiriere.

Locuința este folosită de locatar, conform prezentului contract de închiriere.

### III. TERMENUL

Art.3. Perioada închirierii este de 5 (cinci) ani, începând cu data repartizării locuinței, respectiv până la data de 22.06.2022, în condițiile stipulate în prezentul contract.

Art.4. După expirarea perioadei contractuale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte un an.

La data prelungirii contractului de închiriere, titularul soțului/soția acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință în proprietate

~~și/sau o unitate, proprietate de comun, proprietate comună sau altă unitate în care să~~  
desfășoare activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m<sup>2</sup>, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

La prelungirea contractului de închiriere, se revaluează starea civilă a locatarului și numărul de persoane aflate în întreținerea acestuia.

Art.5. În cazul în care, la expirarea termenului de închiriere, legislația în vigoare va conține prevederi diferite de cele precizate la art. 4, legislația în vigoare la aceea dată se va aplica în mod corespunzător.

### IV. CHIRIA LUNARĂ ȘI MODALITATEA DE PLATĂ A ACESTEIA:

Art.6. Chiria este 114,09 lei calculată conform Anexei la H.C.L. nr. 622/2016.

Art.7. Chiria se datorează începând cu data procesului verbal de predare-primire, respectiv 01.08.2017, până la împlinirea vârstei de 35 de ani, respectiv 14.02.2019, dar nu mai mult de 31.12.2017 și se achită până în data de 30 ale fiecărei luni, pentru luna în curs.

De la data împlinirii vârstei de 35 de ani, chiria se va recalcula și actualiza în conformitate cu dispozițiile H.G. nr. 962/2001, actualizată, respectiv ale Legii nr. 152/1998, actualizată și modificată, cu completările și modificările ulterioare sau a oricăror reglementări incidente.

- Chiria se stabilește anual conform legislației incidente aplicabilă.

- Chiria se stabilește anual de către locatar, cu respectarea prevederilor Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și respectiv H.G. nr. 962/2001 actualizată, cu modificările și completările ulterioare.

- Plata chiriei se face în lei, la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României în data de 30 septembrie a anului în care s-a stabilit cuantumul chiriei.

Recalcularea chiriei intervine ori de câte ori vor interveni modificări legislative/reglementări la nivel național sau local.

**Art. 8.** Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract, așa cum a fost completat și modificat prin acte adiționale. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință. Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi

~~nevoară comunicarea acestor date statului, respectiv la faptul că aceasta va avea la bază o legislație~~  
națională sau locală.

Nivelul majorării de întârziere este de 0,1%/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. 9. LOCATORUL are obligația:**

9.1. Să predea cu proces verbal de predare-primire locuința (în care vor fi incluse instalațiile și inventarul locuinței) prevăzută la art. 1.

9.2. 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.

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

**Art. 10. LOCATARUL are obligația:**

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

10.2. 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.

10.3. 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.

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

10.5. Să achite cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv către Asociația de



locatari, după caz.

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

10.7. 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.

10.8. 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.

10.9. Să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al

locatarului. Dacă modificările sunt necesare pentru executarea de lucrări cu scopul de îmbunătățire a condițiilor de locuit, locatarul nu poartă răspundere pentru costurile de executare a acestor lucrări, iar chiriile vor fi calculate pe baza suprafețelor reale și nu pe baza suprafețelor nominale. În cazurile în care modificările sunt necesare pentru executarea de lucrări de întreținere, locatarul nu poartă răspundere pentru costurile de executare a acestor lucrări, iar chiriile vor fi calculate pe baza suprafețelor reale și nu pe baza suprafețelor nominale. În cazurile în care modificările sunt necesare pentru executarea de lucrări de reparație, locatarul poartă răspundere pentru costurile de executare a acestor lucrări, iar chiriile vor fi calculate pe baza suprafețelor reale și nu pe baza suprafețelor nominale.

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 accesii 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.

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

10.11. 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.

10.12. 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.

10.13. 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).

10.14. Locatarul are obligația, să transmită autorității locale documentele cu privire la orice modificare intervenită pe parcursul derulării contractului, în termen de 10 zile de la producerea acesteia cu privire la:

a) starea civilă;

b) numărul persoanelor aflate în întreținere;

c) situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie,

proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală, respectiv orice document, pe care autoritatea locală sau prevederile legale în materie aplicabile la acel moment, sunt considerate necesare în vederea stabilirii cuantumului chiriei și a dreptului de locațiune.

10.15. Să facă dovada la momentul prelungirii contractului de închiriere că atât el cât și soțul/soția acestuia sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. În situația în care această condiție nu este

~~îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. În excepție, cele două părți dintre o locuință~~  
dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m<sup>2</sup>, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

10.16. 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

Art. 11. Închirierea poate înceta astfel :

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

11.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.

11.b. – Prin reziliere, în următoarele cazuri:

11.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/furnizorii de servicii sau utilități după caz.

11.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.

11.b.3. 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.





Cluj-Napoca.

11.c. -- Prin denunțare unilaterală;

11.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.

11.d. 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 face 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 domiciliului, persoanele înscrise în prezentul act adițional, care face 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.

Art. 12. 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. 13. 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. 14. Litigiile rezultate din neexecutarea prevederilor prezentului contract sunt de



competența instanțelor judecătorești conform prevederilor Legii nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 15. Pe toată durata închirierii, părțile se vor supune legislației în vigoare în România.

Art. 16. 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. 17. Forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

Art. 18. Răspunderea este înlăturată atunci când prejudiciul este cauzat de forța majoră,

~~conform dispozițiilor Codului civil~~

### IX: ALTE DISPOZIȚII:

Art. 19. În situația în care, până la expirarea termenului stabilit la art.3., se vor institui noi reglementări privind închirierea locuințelor construite din fondurile A.N.L, acestea vor produce efecte asupra prevederilor prezentului contract.

Art. 20. Locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu.

Art. 21. 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. 22. Procesul verbal de predare-primire a locuinței face parte integrantă din prezentul contract, prevederile lor completând prevederile contractului.

Art. 23. Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,  
PRIMAR  
EMIL BOG,

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRĂDAN



LOCATAR,  
LEHENE EMIL PETRU

DATA 0.08.2017

SEMNĂTURA

SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE

DIRECTOR D.P.M.I.P.,  
IULIA ARDEUȘ

SEF SERVICIU,  
RALUCA FERIZAN

ÎNTOCMIT,  
AURELIA PETRIC

R. Popescu 21.07.2017

**ACT ADIȚIONAL**  
**Nr. 8 la contractul de închiriere 327849 din 14.07.2017**

**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, având calitatea de LOCATOR, pe de o parte și

**LEHENE EMIL PETRU C.N.P.** \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_  
Cod Poștal \_\_\_\_\_ Cluj-Napoca, Jud. Cluj, identificat/ă cu CI seria \_\_\_\_\_ eliberat de SPCLEP CLUJ-NAPOCA la data 10.05.2019, în calitate de **LOCATAR(I)** au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Legea nr. 152/1998, actualizată și republicată cu completările și modificările ulterioare, H.G. nr. 962/2001, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, cerere nr. 489782/05.05.2022, HCL nr. 441/2022.

**II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL**

1. Se modifică articolul privind termenul contractual, care va avea următorul conținut:  
"Termenul de închiriere este pe o perioadă de 1 an, de la data de 22.06.2022 până la data de 22.06.2023 în condițiile stipulate în contractul de închiriere".
2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
3. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere și 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 NIJULESCU

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA PEREZAN

LOCATAR,  
NUME: LEHENE  
PRENUME: EMIL PETRU  
SEMNĂTURĂ

16.06.2022  
DATA

ÎNTOCMIT,  
AURELIA PETRIC



CONSILIUL LOCAL SI  
MUNICIPIUL CLUJ -NAPOCA

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE  
Nr. 281488 din 28.07.2015

I. PARTILE CONTRACTANTE

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA SI MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, reprezentate prin primar EMIL BOC, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Motilor nr. 3, având calitatea de LOCATOR, pe de o parte și

SZABO-PAL RALUCA-MELINDA, cu domiciliul în Municipiul Cluj-Napoca, jud. CLUJ, identificata prin C.I. seria  
având calitatea de LOCATAR.

În temeiul Legii nr. 152/1998 republicata si actualizata, al H.G. nr. 592/2006, al Legii nr. 114/1996 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, al Legii nr. 241/2001, al O.U.G. nr. 40/1999, al H.G. nr. 310/2007, al H.G. 962/2001, al H.C.L. nr. 284/15.07.2010 si al H.C.L. nr. 210/09.07.2015, se încheie prezentul contract.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1. Obiectul contractului îl reprezinta închirierea locuintei situate în Cluj-Napoca, CALEA FLORESTI NR.58B, BL.6, AP. 12, formata din 1 camera cu suprafata totala de 24,39 mp. si dependinte cu suprafata totala de 21,40 mp., folosita în exclusivitate si cota indiviza de 2,5 % din partile comune (scara acces, hol, logie hol, casa scarii, etc.).

Art.2. Locuinta precizata la art.1 se preda în stare de folosinta de catre Locator catre Locatar pe baza de proces verbal de predare-primire (în care vor fi incluse instalatiile si inventarul locuintei), care face parte integranta din prezentul contract.

Art.3. Perioada închirierii este de 5 (cinci) ani, începând cu data repartizarii locuintei, respectiv pâna la data de 09.07.2020, în conditiile stipulate în prezentul contract.

Art.4. Prelungirea contractului de închiriere se face pe o perioada de 1 an, în urmatoarele conditii:

a) prin recalcularea chiriei, pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani. Chiria va acoperi cheltuielile de administrare, întretinere si reparatii, impozitele pe clădiri și pe teren, precum si recuperarea investitiei, în functie de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum si un profit supus negocierii între părți.

b) prin pastrarea conditiilor contractuale initiale referitoare la cuantumul chiriei, pentru titularii de contract care nu au împlinit vârsta de 35 de ani.

Prevederile stabilite la lit. a), se aplica la toate prelungirile succesive ale contractului de închiriere, realizate în condițiile legii.

Art.5. În cazul în care, la expirarea termenului de închiriere, legislația în vigoare va conține prevederi diferite de cele precizate la art.4, legislația în vigoare la aceeași dată se va aplica în mod corespunzător.

### III. CHIRIA LUNARA SI MODALITATEA DE PLATA A ACESTEIA:

Art.6. Chiria este de 68, 43 LEI, calculata conform fisei de calcul anexata, ce face parte integranta din prezentul contract.

Art.7. Chiria se datoreaza începând cu data procesului verbal de predare-primire, respectiv 14.09.2011, și se achita până în data de 30 ale fiecărei luni, pentru luna în curs.

Aceasta se actualizeaza în functie de rata anuala a inflatiei prin hotărâre a Guvernului, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, conform prevederilor art. 27 al. 2 din O.U.G. nr. 40/1999.

Pentru neachitarea la termenul de scadenta de catre debitor a obligatiilor de plata se instituie sanctiunea pecuniara pentru neplata la termen a obligatiilor ce decurg din prezentul contract, asa cum a fost completat și modificat prin acte aditionale. Sanctiunea se definește și se stabilește prin reglementari speciale în materie la nivel national sau local și se aplica în consecinta. Orice modificare a cuantumului sanctiunii și a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobarii fara a fi necesara comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul ca aceasta va avea la baza o legiferare nationala sau locala.

Art.8. Pentru neachitarea la termenul de scadenta de catre debitor a obligatiilor de plata se datoreaza, dupa acest termen, majorari de întârziere. Nivelul majorarii de întârziere este de 0.5 %/ zi din cuantumul obligatiei neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua urmatoare termenului de scadenta și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

### IV. OBLIGATIILE PARTILOR

Art.9.- LOCATORUL are obligatia:

9.1. Sa predea cu proces verbal de predare-primire locuinta (în care vor fi incluse instalatiile și inventarul locuintei) prevazuta la art.1.

9.2. Sa ia masuri pentru repararea și mentinerea în stare de siguranta, în exploatare și functionalitate a bunurilor aparținând domeniului public, pe toata durata închirierii.

9.3. Sa întretina în bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, pavimente, scari exterioare, etc.), spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, instalatiile comune (instalatii de apa, încălzire centrala și apa calda, instalatii electrice, de gaz metan, telefonie, centrale termice, de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva etc.).

9.4. Locatarul se obliga sa nu aduca modificari interioare suprafetelor locative fara acordul prealabil al locatorului.



9.5. Pentru orice investitie sau lucrare executata de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poate sa ceara compensarea contravalorii lucrarilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora.

9.6. În cazul în care investitia locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predarii imobilului de catre locatar locatarului, ca urmare a rezilierii contractului/încetarii perioadei contractuale; toate lucrarile si investitiile efectuate de catre locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesiunii imobiliare artificiale, asa cum este reglementata de Codul civil.

~~9.7. Locatarul are obligatia sa permita accesul neîngradit al locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificarii imobilului, raportat la clauzele contractuale.~~

Art.10 LOCATARUL are obligatia:

- 10.1. Sa efectueze lucrari de întretinere, de reparatii sau înlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva.
- 10.2. Sa repare sau sa înlocuieasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a folosirii necorespunzatoare.
- 10.3. Să asigure curatenia si igienizarea în interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata durata contractului de închiriere.
- 10.4. Să predea locuinta în stare normala de folosinta, la eliberarea acesteia.
- 10.5 Să achite cheltuielile comune catre furnizorii de servicii, respectiv catre Asociatia de locatari.
- 10.6. Să respecte normele PSI si este raspunzator de pagubele pricinuite de incendiu în conditiile prevederilor Codului civil.
- 10.7. Să întrebuinteze apartamentul ce face obiectul prezentului contract de închiriere numai pentru destinatia de locuinta.
- 10.8 Să efectueze verificările periodice obligatorii (la intervale de 2 ani, respectiv 10 ani) pentru centrale termice și pentru instalația de gaz ( pe traseul de la contorul de gaz și până la consumatorii din locuință) cu respectarea normelor în vigoare.

## V. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 11. Închirierea poate înceta prin :

- 11.a. - expirarea duratei de închiriere;
- 11.b. - rezilierea prin neexecutare;
- 11.c. - denuntare unilaterala;
- 11.d. - lipsa de folosinta a locuintei sau decesul chirasului.

11.a. Contractul de închiriere înceteaza la expirarea duratei de închiriere, daca partile nu convin

~~asupra prelungirii termenului de închiriere, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.~~

11.a.1. În situația în care, până la expirarea termenului stabilit la art.3., se vor institui noi reglementări privind închirierea locuințelor construite din fondurile A.N.I., acestea vor produce efecte asupra prevederilor prezentului contract.

11.b. Înțetarea închirierii prin reziliere pentru neexecutare.

11.b.1. Contractul se reziliează în cazul în care LOCATARUL nu a achitat 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 furnizorii de servicii, respective către Asociația de locatari.

11.b.2. Contractul se reziliează la solicitarea asociației de locatari, în cazul în care LOCATARUL nu a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutiv

11.b.3. Contractul se reziliează în cazul în care LOCATARUL a pricinuit însemnate stricăciuni clădirii, locuinței, instalațiilor precum și oricaror alte bunuri aferente sau a înstrăinat fără drept parti aferente acestora.

11.b.4. Contractul se reziliează în cazul în care LOCATARUL subînchiriaza sau schimbă destinația locuinței prevăzută la art.1. Rezilierea va opera de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.

11.b.5. Contractul se reziliează în cazul în care LOCATARUL are un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau care împiedică folosirea normală a locuinței.

11.c. Înțetarea închirierii prin denunțare unilaterală. Contractul se reziliază înainte de termen la cererea chirasului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de 30 de zile.

11.d. 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, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

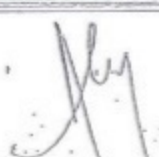
Art.12 În cazul încetării contractului (rezilierii) în una din cauzele prevăzute mai sus, LOCATARUL are obligația de a preda locuința în starea în care a primit-o. În caz contrar, LOCATORUL are dreptul de a solicita despăgubiri echivalente cu pagubele produse.

Art.13 Evacuarea LOCATARULUI se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, iar LOCATARUL este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

## VI. LITIGII :

Art.14 Litigiile rezultate din neexecutarea prevederilor prezentului contract sunt de competența instanțelor judecătorești conform prevederilor Legii nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.15- Pe toată durata închirierii, partile se vor supune legislației în vigoare în România.





VII. DISPOZITII FINALE:

Art.16- Procesul verbal de predare-primire a locuintei, fisa de calcul a chiriei si fisa spatiului locativ (cu membrii familiei titularului) fac parte integranta din prezentul contract, prevederile lor completând prevederile contractului.

Art.17- Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în doua exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

LOCATAR,

PRIMAR  
EMIL BOC

SZABO -PAL RALUCA MELINDA

DIRECTOR ECONOMIC,  
OLIMPIA MOIGRADAN



DATA 04.09.2015

SERVICIU JURIDIC-CONTENCIOS,  
SEF SERVICIU,  
ALINA RUS

27.08.2015

DIRECTOR  
IULIA ARUKUS

SEF SERVICIU,  
RALUCA TEREZAN

ÎNTOCMIT,  
AURELIA PETRIC

**ACT ADIȚIONAL**

**Nr. 12 la contractul de închiriere 281488 din 28.07.2015**

**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, având calitatea de LOCATOR, pe de o parte și

**ȘANDOR RALUCA-MELINDA**

cu domiciliul în S

Cod Poștal , Cluj-Napoca, Jud. Cluj, identificat/ă cu CI seria eliberat de SPCLEP CLUJ-NAPOCA la data 25.09.2019 , în calitate de LOCATAR(I) au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Legea nr. 152/1998, actualizată și republicată cu completările și modificările ulterioare, H.G. nr. 962/2001, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, H.G nr. 962/2001 actualizată, cerere nr. 554662/02.06.2022 completată cu cererea nr. 557332/03.06.2022, HCL 500/2022 .

**II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL**

1. Se modifică articolul privind termenul contractual, așa cum a fost modificat prin actele adiționale anterioare, care va avea următorul conținut:

"Termenul de închiriere este pe o perioadă de 1 an, de la data de 09.07.2022 până la data de 09.07.2023 în condițiile stipulate în contractul de închiriere, așa cum a fost actualizat, consolidat, modificat și completat prin actele adiționale anterioare".

2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

3. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere și 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.F.P.,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
IULIA ARDEUS

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FERIZAN

LOCATAR,  
NUME: ȘANDOR  
PRENUME: RALUCA-MELINDA  
SEMĂTURĂ

DATA

14.07.2022

ÎNTOCMIT,  
AURELIA PETRIC



**ACT ADIȚIONAL NR. 1  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 281488 din 28.07.2015**

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:**

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu sediul în str.Moșilor nr.1-3, reprezentat prin PRIMAR, EMIL BOC, în calitate de LOCATOR și

SZABO-PAL RALUCA MELINDA, cu domiciliul în Municipiul Cluj-Napoca,

~~județul Cluj, identificat cu CNP~~

~~în calitate de LOCATAR,~~

~~reinei. Cod civil, Cod procedura civilă, Cod fiscal, Cod procedura fiscală, Legea nr. 194/1996, republicată și actualizată, cu completările și modificările ulterioare, Legea nr. 114/1996, republicată și actualizată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 962/2001, actualizată cu modificările și completările ulterioare, O.G. nr. 6/2014, Legea nr. 221/2015, O.U.G. nr. 35/2015, Legea nr. 65/2016, H.G. nr. 251/2016, pct. 20(1) lit. a din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal din data de 06.01.2015, HCL nr. 210/09.07.2015, Dispoziția Primarului Municipiului Cluj-Napoca nr. 3778/13.10.2016, H.C.L. nr. 622/28.11.2016, cerere nr. 420355/05.10.2016~~

Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale și se actualizează și recalculează chiria, astfel:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE:**

Art.1. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea locuinței situate în Cluj-Napoca, Calea Florești nr. 58B bl.6, ap. 12, cu suprafața utilă de 45,79 m.p., în folosință exclusivă, formată din 1 cameră cu suprafața 24,39 m.p., dependințe, respectiv bucătărie cu suprafața de 6,59 mp., cămară-cu suprafața de 0,70 mp., debara cu suprafața de 1,13 mp., baie cu suprafața de 3,85 mp., hol cu suprafața de 5,89 mp., nișă cu suprafața de 0,60 mp. și pivniță cu suprafața de 2,64 m.p., având aria construită desfășurată de 64,11 mp., cota indiviză de 1,85 % din părțile comune (scară acces, hol, logie hol, casa scării, etc.) și teren atribuit de 7,77 mp.

Art. 2. Locuința se află în folosința locatarului, predată conform procesului-verbal de predare-primire nr. 327155 din data 04.09.2015 (în care sunt incluse instalațiile și inventarul locuinței), care face parte integrantă din contractul de închiriere.

Locuința este situată la etajul II, deține apă curentă și este racordată la încălzire, la rețeaua electrică și la canalizare.

Locuința este folosită de locatar și familia sa formată din 1 persoană respectiv BOROȘ LUCA-ANDREI, CNP,

în calitate de fiu al titularii, conform prezentului act

~~adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.~~



### III: TERMENUL:

Art. 3. Termenul de închiriere este până la data de 09.07.2020 în condițiile stipulate în prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Art. 4. După expirarea perioadei contractuale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte un an.

La data prelungirii contractului de închiriere, titularul soțului/soției acestuia și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia au obligația să facă dovada că nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală sau în

~~localităților în care a fost extinsă suprinderea teritorială, după cum în situația în care această condiție~~

nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o locuință, dobândite în proprietate, în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m<sup>2</sup>, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

La prelungirea contractului de închiriere, se reevaluează starea civilă a locatarului și numărul de persoane aflate în întreținerea acestuia.

Art. 5. În cazul în care, la expirarea termenului de închiriere, legislația în vigoare va conține prevederi diferite de cele precizate la art. 4, legislația în vigoare la aceea dată se va aplica în mod corespunzător.

### IV. CHIRIA LUNARĂ ȘI MODALITATEA DE PLATĂ A ACESTEIA:

Art. 6. Chiria este de 235,34 lei, calculată conform Anexei la H.C.L. nr. 622/2016.

Art. 7. Chiria se datorează începând cu data de 01.01.2017 până la împlinirea vârstei de 35 de ani, respectiv 11.10.2024, dar nu mai mult de 31.12.2017 și se achită până în data de 30 ale fiecărei luni, pentru luna în curs.

De la data împlinirii vârstei de 35 de ani, chiria se va recalcula și actualiza în conformitate cu dispozițiile H.G. nr. 962/2001, actualizată, respectiv ale Legii nr. 152/1998, actualizată și modificată, cu completările și modificările ulterioare sau a oricăror reglementări incidente.

- Chiria se stabilește anual conform legislației incidente aplicabilă.

- Chiria se stabilește anual de către locator, cu respectarea prevederilor Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și respectiv H.G. nr. 962/2001 actualizată, cu modificările și completările ulterioare.

- Aceasta se stabilește anual pentru anul următor, în prima zi lucrătoare a lunii octombrie, pe baza cursului valutar comunicat de Banca Națională a României în data de 30 septembrie a anului în curs.

~~- Plata chiriei se face în lei, la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României în~~



data de 30 septembrie a anului în care s-a stabilit cuantumul chiriei.

Recalcularea chiriei intervine ori de câte ori vor interveni modificări legislative/reglementări la nivel național sau local.

**Art. 8.** Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract, așa cum a fost completat și modificat prin acte adiționale. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință. Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta

Nivelul majorării de întârziere este de 0,1%/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. 9. LOCATORUL** are obligația:

9.1. A predat cu proces verbal de predare-primire locuința (în care vor fi incluse instalațiile și inventarul locuinței) prevăzută la art.1, conform procesului verbal de predare-primire nr. 327155 din data de 04.09.2015.

9.2. 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.

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

**Art. 10. LOCATARUL** are obligația:

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

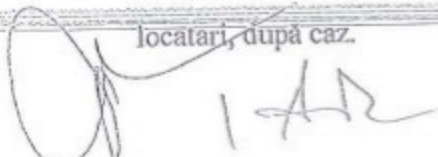
10.2. Să efectueze orice lucrări de întreținere, de reparații curente sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații atât din folosința exclusivă cât și cele din folosința comună.

10.3. 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.

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

10.5. Să achite cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv către Asociația de

locatari, după caz.



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

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

10.8. 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.

~~10.9. Să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatarului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar cu acordul locatarului în investiții~~

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 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/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 locatarului, acesta din urmă are dreptul la daune-interese și rezilierea contractului.

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

10.11. 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.

10.12. 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.

10.13. 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).

10.14. Locatarul are obligația, să transmită autorității locale documentele cu privire la orice modificare intervenită pe parcursul derulării contractului, în termen de 10 zile de la producerea acesteia cu privire la:

- a) starea civilă;
- b) numărul persoanelor aflate în întreținere;
- c) situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară



activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală, respectiv orice document, pe care autoritatea locală sau prevederile legale în materie aplicabile la acel moment, sunt considerate necesare în vederea stabilirii cuantumului chiriei și a dreptului de locațiune.

10.15. Să facă dovada la momentul prelungirii contractului de închiriere că atât el cât și soțul/soția acestuia sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu au dobândit o locuință în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în localitatea în care deține locuința actuală sau în localitățile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. În situația în care această condiție nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungește. Fac excepție cotele-părți dintr-o

~~locuința, deținute în proprietate, în conformitate cu legea, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37~~  
m<sup>2</sup>, suprafață utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

10.16. 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

Art. 11. Închirierea poate înceta astfel :

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

11.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.

11.b. – Prin reziliere, în următoarele cazuri:

11.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 consecutiv, către Asociația de locatari/furnizorii de servicii sau utilități după caz.

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

11.b.3. 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.

~~11.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 locatarului, îi produce stricăciuni ori săvârșește alte abuzuri de folosință.

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

11.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.

11.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.

11.b.7. 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.

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

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

11.b.10. În cazul în care LOCATARUL are un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau care împiedică folosirea normală a locuinței.

11.b.11. În cazul în care LOCATARUL nu acceptă chiria calculată conform prevederilor Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 152/1998, actualizată și republicată, așa cum au fost actualizate, prin HG. nr. 251/2016, sau ori de câte ori vor interveni modificări legislative/reglementări la nivel național sau local.

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

11.b.13. Contractul se reziliează în cazul în care locatarul nu îndeplinește oricare dintre obligațiile prevăzute la art. 10 al prezentului act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

11.b.14. În toate cazurile de reziliere, aceasta va opera de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.

11.c. – Prin denunțare unilaterală;

11.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.

11.d. 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 face 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 domiciliului, persoanele înscrise în prezentul act adițional, care face 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

~~supra în dispozițiile legale în materie.~~

**Art. 12.** 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. 13.** 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. 14.** Litigiile rezultate din neexecutarea prevederilor prezentului contract sunt de competența instanțelor judecătorești conform prevederilor Legii nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 15.** Pe toată durata închirierii, părțile se vor supune legislației în vigoare în România.

**Art. 16.** 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. 17. Forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

Art. 18. Răspunderea este înlăturată atunci când prejudiciul este cauzat de forța majoră, conform dispozițiilor Codului civil.

## IX: ALTE DISPOZIȚII:

Art. 19. În situația în care, până la expirarea termenului stabilit la art.3., se vor institui noi reglementări privind închirierea locuințelor construite din fondurile A.N.I., acestea vor produce

Art. 20. Locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu.

Art. 21. 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. 22. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere, care actualizează și consolidează clauzele contractuale.

Art. 23. Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,  
PRIMAR  
EMIL BOC,

LOCATAR,  
SZABO-PAL RALUCA-MELINDA

DIRECTOR ECONOMIC,  
OLIMPIA MOIGRĂDAN



DATA 03.01.2017

SERVICIU JURIDIC LEGISLAȚIE, CONTRACTE,

12/12.2016

SEF SERVICIU,  
RALUCA REREZAN

ÎNTOCMIT,  
AURELIA PETRIC