

19/29.08.2024

1-3PA

HOTĂRÂRE

privind atribuirea locuinței de necesitate,

situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Constantin Brâncoveanu nr. 58, sc. 2, parter, ap. 21,
doamnei Jonas Iolanda-Melinda și familiei sale

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

Examinand proiectul de hotărâre privind atribuirea locuinței de necesitate, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Constantin Brâncoveanu nr. 58, sc. 2, parter, ap. 21, doamnei Jonas Iolanda-Melinda și familiei sale – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 637181/1/13.08.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 637241/451/13.08.2024 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune atribuirea locuinței de necesitate, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Constantin Brâncoveanu nr. 58, sc. 2, parter, ap. 21, doamnei Jonas Iolanda-Melinda și familiei acesteia;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 129 alin. (1) și (2) lit. c), alin. (6) lit. b), ale art. 297 alin. (1) lit. c), ale art. 333 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 2 lit. f) pct. (i), art. 55 alin. (1), alin. (2) lit. a) și alin. (3) lit. (a) și art. 56 din Legea nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 26 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, ale H.G. nr. 310/2007 privind actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m.p.) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe, aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome și ținând cont de actul intern al Direcției Tehnice nr. nr. 507576/05.06.2024, precum și de Procesul-verbal nr. 587738 din data de 16.07.2024 al Comisiei mixte pentru repartizarea locuințelor sociale, a locuințelor de serviciu și a locuințelor de necesitate;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă atribuirea locuinței de necesitate, situată în municipiul Cluj-Napoca, str.

Constantin Brâncoveanu nr. 58, sc. 2, parter, ap. 21, compusă din 2 camere și dependințe, înscrisă în CF nr. 251547-C1-U31, nr. topografic 3380/22/S/XXI, în favoarea doamnei Jonas Iolanda-Melinda și familiei sale, pe perioada existenței cazului de urgență ce decurge din necesitatea efectuării lucrărilor de intervenție și punere în siguranță a elementelor și părților din construcție ce prezintă pericol public la imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca str. Regele Ferdinand nr. 4, ap. 6, deținut cu contractul de închiriere nr. 51201/21.07.2004 de chiriașa Jonas Iolanda-Melinda.

(2) Valoarea de inventar a locuinței de necesitate prevăzută la alin. (1) este de 411.123,44 lei.

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

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

Președinte de ședință,

Jr. Oláh Emese

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,

Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Constantin Brâncoveanu nr. 58, sc. 2, parter, ap. 21, doamnei Jonas Iolanda-Melinda

La data de 23.05.2024, autoritatea locală a constatat starea avansată de degradare a apartamentului 6 din imobilul situat pe str. Regele Ferdinand nr. 4.

Astfel, în grupul sanitar au fost observate infiltrații care au cauzat desprinderea tencuielilor de pe tavan. Totodată, este menționat faptul că, deși a fost observat interesul locatarii în întreținerea spațiului de locuit, acesta prezintă un miros puternic de mușgai.

Este precizat faptul că starea actuală a imobilului poate conduce la apariția unor accidente, iar Serviciul Tehnic Reparații Imobile transmite necesitatea verificării aspectelor menționate și luarea măsurilor care se impun.

Se specifică faptul că datorită stării actuale de degradare a imobilului reabilitarea, se poate executa numai în baza unui proiect autorizat având în vedere că este afectată structura de rezistență a imobilului.

Precizez faptul că pentru locatarii apartamentelor din str. Regele Ferdinand nr. 4, ale căror structură de rezistență este afectată, a fost aprobată atribuirea de locuințe de necesitate.

Întreaga situație a făcut obiectul analizei Comisiei mixte pentru repartizarea locuințelor sociale, a locuințelor de serviciu și a locuințelor de necesitate din data de 16.07.2024 care a apreciat cazul ca fiind de extremă urgență și coroborat cu cele comunicate de către Direcția Tehnică în sensul că măsurile de punere în siguranță a imobilului, astfel încât să nu existe pericol pentru sănătatea/integritatea persoanelor pot fi luate numai după relocarea chiriașilor din zona de clădire grav afectată, a decis că este imperios necesară atribuirea locatarii apartamentului 6 din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca str. Regele Ferdinand nr. 4 a locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Constantin Brâncoveanu nr. 58, sc. 2, parter, ap. 21.

Termenul atribuirii va fi pe perioada existenței cazului de urgență ce decurge din necesitatea efectuării lucrărilor de intervenție și punere în siguranță a elementelor și părților din construcție ce prezintă pericol public la imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca str. Regele Ferdinand nr. 4, conform procesului verbal nr. 587738/16.07.2024.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Constantin Brâncoveanu nr. 58, sc. 2, parter, ap. 21 ca locuință de necesitate, doamnei Jonas Iolanda-Melinda și familiei sale.

PRIMAR
Emil Boc



**DIRECȚIA EVIDENȚA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECȚIA ECONOMICĂ
Nr. 637241/451/13.08.2024**

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre referitor la atribuirea locuinței de
necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Constantin Brâncoveanu nr. 58, sc. 2, parter,
ap. 21, doamnei Jonas Iolanda-Melinda și familiei sale**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 637181/1/13.08.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea atribuirii locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Constantin Brâncoveanu nr. 58, sc. 2, parter, ap. 21, doamnei Jonas Iolanda-Melinda și familiei sale;

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

Din perspectivă tehnică, Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății arată faptul că prin Actul intern nr. 507576/05.06.2024 Direcția Tehnică, Serviciul Tehnic, Reparații Imobile a transmis faptul că urmare a sezizării doamnei Jonas Iolanda-Melinda în calitate de locatară a apartamentului 6 din imobilul situat pe str. Regele Ferdinand nr. 4, înregistrată la autoritatea locală sub nr. 399568/08.04.2024, reprezentantul Serviciului Tehnic Reparații Imobile s-a deplasat la fața locului în data de 23.05.2024, constatând starea avansată de degradare a apartamentului 6 situat la parterul imobilului.

Astfel, în grupul sanitar au fost observate infiltrații care au cauzat desprinderea tencuielilor de pe tavan. Totodată, este menționat faptul că, deși a fost observat interesul locatarei în întreținerea spațiului de locuit, acesta prezintă un miros puternic de mușgai.

Este precizat faptul că starea actuală a imobilului poate conduce la apariția unor accidente, iar Serviciul Tehnic Reparații Imobile transmite necesitatea verificării aspectelor menționate și luarea măsurilor care se impun.

Se specifică faptul că datorită stării actuale de degradare a imobilului reabilitarea, se poate executa numai în baza unui proiect autorizat având în vedere că este afectată structura de rezistență a imobilului.

Este învederat faptul că familia doamnei Jonas Iolanda-Melinda este compusă din patru adulți, locuința deținută în baza contractului de închiriere nr. 51201 din 21.07.2004, are suprafața utilă de 35,87 m.p. (o cameră, o pivniță, depozit și wc pe hol comun cu ap. 5), respectiv faptul că locatara nu are debite față de autoritatea locală și niciun membru al familiei nu deține proprietăți.

Este precizat faptul că pentru locatarii apartamentelor din str. Regele Ferdinand nr. 4, ale căror structură de rezistență este afectată, a fost aprobată atribuirea de locuințe de necesitate.

Întreaga situație a făcut obiectul analizei Comisiei mixte pentru repartizarea locuințelor sociale, a locuințelor de serviciu și a locuințelor de necesitate din data de 16.07.2024 care a apreciat cazul ca fiind de extremă urgență și coroborat cu cele comunicate de către Direcția Tehnică în sensul că măsurile de punere în siguranță a imobilului, astfel încât să nu existe pericol pentru sănătatea/integritatea persoanelor pot fi luate numai după relocarea chiriașilor din zona de clădire grav afectată, a decis că este imperios necesară atribuirea locatarei apartamentului 6 din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca str. Regele Ferdinand nr. 4 a locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Constantin Brâncoveanu nr. 58, sc. 2, parter, ap. 21.

Termenul atribuirii va fi pe perioada existenței cazului de urgență ce decurge din necesitatea efectuării lucrărilor de intervenție și punere în siguranță a elementelor și părților din construcție ce prezintă pericol public la imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca str. Regele Ferdinand nr. 4, conform procesului verbal nr. 587738 /16.07.2024.

Cu privire la această locuință de necesitate, menționăm faptul că aceasta este înscrisă în CF nr. 251547-C1-U31, nu este revendicată și nu face obiectul niciunui litigiu cu privire la dreptul de proprietate.

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

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

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

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

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

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

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

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

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

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

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

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

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

c) închirierea;

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

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

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

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

b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;

c) durata închirierii;

d) prețul minim al închirierii.

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

Art. 2, lit. f pct. (i) potrivit căruia:

Locuința de necesitate

Locuință destinată cazării temporare:

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

Art. 55 alin. 1, 2 lit. a și alin. 3 lit a potrivit căruia:

(1) Locuința de necesitate se finanțează și se realizează în condițiile stabilite pentru locuința socială.

(2) Locuința de necesitate se acordă temporar, în regim de urgență:

a) persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile potrivit prevederilor art. 2 lit. f) pct. (i);

(3) Contractul de închiriere se încheie de către primarul localității sau de către o persoană împuternicită de acesta, pe baza hotărârii consiliului local:

a) până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuințele potrivit prevederilor art. 2 lit. f) pct. (i).

Art. 56 potrivit căruia:

Consiliile locale pot declara, în cazuri de extremă urgență, drept locuințe de necesitate, locuințele libere aflate în fondul de locuințe sociale.

Locuințele de necesitate libere se pot consitui temporar ca fond de locuințe sociale.

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

Art. 26 potrivit căruia:

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

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

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

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

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c), alin. 6 lit. b, ale art. 297 alin. (1) lit. c), ale art. 333 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 2 lit. f pct.i, ale art. 55 alin. (1), alin. (2) lit. a) și alin. (3) lit. (a) și art. 56 din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind locuințele, art. 26 alin 1 și 2 din O.U.G nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, HG nr. 310/2007, privind actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe, aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale

acestui, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Din perspectivă economică, arătăm faptul că imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Constantin Brâncoveanu nr. 58, ap. 21, are valoarea de inventar de 411.123,44 lei.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Constantin Brâncoveanu nr. 58, sc. 2, parter, ap. 21, în favoarea doamnei Jonas Iolanda-Melinda și familiei sale, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

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



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

1
 14.08.2024

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



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



**ÎNTOCMIT,
LILIANA MOLDOVAN**



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
COMISIA MIXTĂ DE REPARTIZARE A
LOCUIŢELOR SOCIALE, A LOCUIŢELOR
DE SERVICIU ŞI A LOCUIŢELOR DE NECESITATE
NR. 587738/451/16.07.2024

Extras din Procesul-verbal nr. 587738/451/16.07.2024

al Comisiei Mixte de repartizare a locuinţelor sociale, a locuinţelor de serviciu şi a locuinţelor de
necesitate din data de 16.07.2024

Sunt prezenţi: Oláh Emese, Oană Alexandra, Chira Beniamin-Marcel, Vaida Ovidiu, Alina Ionela Nişulescu (înlocuitor al doamnei Lăpuşan Roxana Lucia), Racz Levente Zsolt (supleant al doamnei Fugel Edina), Ardeuş Iulia Ionela, Ferezan Raluca Bogdana, Moigrădan Olimpia, Aurel Mocan

Se constată că sunt prezenţi un număr de 10 membri, dintr-un total de 13.

Se ia în discuţie punctul 1 al Ordinii de zi, respectiv „**Analizarea NI nr. 507576/05.06.2024 a Direcţiei tehnice privind starea tehnică a ap. 6 din imobilul situat în str. Regele Ferdinand nr. 4, deţinut în regim de închiriere de către Jonas Iolanda**”

Se prezintă Nota Internă nr. 507576/05.06.2024 a Direcţiei Tehnice, Serviciul Tehnic Reparaţii Imobile, respectiv faptul că urmare a sezizării doamnei Jonas Iolanda-Melinda în calitate de locatară a apartamentului 6 din imobilul situat pe str. Regele Ferdinand nr. 4, înregistrată la autoritatea locală sub nr. 399568/08.04.2024, reprezentantul Serviciului Tehnic Reparaţii imobile s-a deplasat la faţa locului în data de 23.05.2024, constatând starea avansată de degradare a apartamentului 6 situat la parterul imobilului.

Astfel, în grupul sanitar au fost observate infiltraţii care au cauzat desprinderea tencuielilor de pe tavan. Totodată, este menţionat faptul că, deşi a fost observat interesul locatarii în întreţinerea spaţiului de locuit, acesta prezintă un miros puternic de mucegai.

Este precizat faptul că starea actuală a imobilului poate conduce la apariţia unor accidente, iar Serviciul Tehnic Reparaţii Imobile transmite necesitatea verificării aspectelor menţionate şi luarea măsurilor care se impun.

Se specifică faptul că datorită stării actuale de degradare a imobilului reabilitarea, se poate executa numai în baza unui proiect autorizat având în vedere că este afectată structura de rezistenţă a imobilului.

Este învederat faptul că familia doamnei Jonas Iolanda Melinda este compusă din patru adulţi, locuinţa deţinută în baza contractului de închiriere are suprafaţa de 35,87 m.p. (o cameră, o pivniţă, depozit şi wc pe hol), respectiv faptul că locatara nu are debite faţă de autoritatea locală şi niciun

membru al familiei nu deține proprietăți.

Este precizat faptul că pentru locatarii apartamentelor din str. Regele Ferdinand nr. 4, ale căror structură de rezistență este afectată, a fost aprobată atribuirea de locuințe de necesitate.

Comisia apreciază cazul ca fiind de extremă urgență, coroborat cu cele comunicate de către Direcția Tehnică în sensul că măsurile de punere în siguranță a imobilului, astfel încât să nu existe pericol pentru sănătatea/integritatea persoanelor pot fi luate numai după relocarea chiriașilor din zona de clădire grav afectată, apreciază că este imperios necesară atribuirea locatarii apartamentului 6 din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca str. Regele Ferdinand nr. 4 a unei locuințe de necesitate. (...)

Pe cale de consecință, Comisia, văzând structura familiei doamnei Jonas Iolanda-Melinda, apreciază că este necesară atribuirea unei locuințe cu o structură de două camere.

Astfel, cu unanimitatea celor prezenți decide modificarea fondului locuințelor de necesitate în sensul înlocuirii în fondul locuințelor de necesitate a poziției 34 din anexa la HCL nr. 575/2013, astfel cum a fost completată ulterior, a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Timișului nr. 75 ap. 3 (cu mutarea acesteia în fondul locuințelor sociale) cu locuința situată în municipiul Cluj-Napoca str. Constantin Brâncoveanu nr. 58 ap. 21 și atribuirea acesteia doamnei Ionas Iolanda și familiei sale.

Termenul atribuirii va fi pe perioada existenței cazului de urgență ce decurge din necesitatea efectuării lucrărilor de intervenție și punere în siguranță a elementelor și părților din construcție ce prezintă pericol public la imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca str. Regele Ferdinand nr. 4.

Decizia va fi înaintată spre aprobare, deliberativului 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: 2024.08.13
14:08:57 +03'00'



ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECȚIA TEHNICĂ
Serviciul Tehnic, Reparații Imobile,

Str. Moșilor, nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România
Tel.: +40-(0)264-59.60.30, int. 4470; 4434; 4472

Nr. 507576/05.06.2024

Notă internă

Către,

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
Serviciul Administrare Spații și Terenuri

L. Moldovan
soluțiu clar
suplimentare
clar
fata de
nota in
06.06.2024

Urmare a solicitarii nr 399568/2024 privind solicitarea d-nei Iolanda Ionas, privind starea apartamentului nr.6 din imobilul din str Regele Ferdinand nr.4 reprezentantul Serviciului Tehnic Reparații imobile s-a deplasat în data de 23.05.2024 în vederea costatării.

Cu această ocazie s-a constatat starea avansată de degradare a apartamentului nr.6 de la parter.

Astfel în grupul sanitar s-au observat infiltrații care au cauzat desprinderea tencuielilor de pe tavan. Totodată, deși se observă interesul locatarului în întreținerea spațiului de locuit, acesta prezintă un miros puternic de mușgai

Având în vedere că starea actuală a imobilului poate conduce la apariția unor accidente, vă rugăm să verificați aspectele menționate și să luați măsurile care se impun.

Specificăm că datorită stării actuale de degradare a imobilului reabilitarea imobilului se poate executa numai în baza unui proiect autorizat având în vedere că este afectată structura de rezistență a imobilului. Astfel, nu se poate executa intervenții în cadrul acordului cadru pe care serviciul nostru l-a încheiat pentru lucrări de reparații la imobilele din municipiul Cluj Napoca. Totodată prin intermediul Serviciului reparații Imobile nu poate fi executată expertiza tehnică a imobilului.

Totodată vă informăm că pe rolul Judecătorei Cluj Napoca este înregistrat dosarul nr. 728/112/2016 având ca obiect partaj judiciar asupra imobilului mai sus amintit.

Vă mulțumim pentru colaborare.

SERVICIUL TEHNIC REPARAȚII IMOBILE
ȘEF SERVICIU,
ADRIANA MĂGUREAN

Mihai Ilișiu – consilier

Act de constatare.

Încheiet ori la imobilul din str. Regelii
Ferdinand nr 4, ep. 6.

În urma solicitării d-nei Iolanda Ionescu,
chirurg la ep. nr 6 s-au constatat următoarele:

- În grupul molar sunt infiltrații puter-
nice de ppă care au dus la obstrucționarea
foramenului. Infiltrațiile se deosebesc stării
avansate de obstrucționare a surpantei imobilizate.
Totalitate în opoziție, este un molar
puternic și permanent de mizeriei, dar
este manșetă greșită și faianță de către
chirurg.

- obținerea opoziției la starea necesară
pt a fi lucrat și poate face numai în urma
unor lucrări dispuse printr-o expertiză tehnică.

Locaton.



D.T.-S.T.R. 14
cons. M. Ilișiu
M/14



ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECȚIA TEHNICĂ
Serviciul Tehnic, Reparații Imobile,

Str. Moșilor, nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România
Tel.: +40-(0)264-59.60.30, int. 4470; 4434; 4472

Nr. 30053/12.01.2024

Notă internă

Către,

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
Serviciul Administrare Spații și Terenuri**

Urmare a solicitării nr 14031/08.01.2024 privind consumul mare de apa la imobilul din str Regele Ferdinand nr.4 reprezentantul Serviciului Tehnic Reparații imobile s-a deplasat în data de 11.01.2024 în vederea constatării.

Cu această ocazie s-a constatat starea avansată de degradare a imobilului mai ales în zona apartamentelor nr. 7,8,9,10,11 de la parter și nr.20,21,22,23,24,25 de la etaj.

Având în vedere că starea actuală a imobilului poate conduce la apariția unor accidente, vă rugăm să verificați aspectele menționate și să luați măsurile care se impun.

Specificăm că datorită stării actuale de degradare a imobilului reabilitarea imobilului se poate executa numai în baza unui proiect autorizat având în vedere că este afectată structura de rezistență a imobilului. Astfel, nu se poate executa intervenții în cadrul acordului cadru pe care serviciul nostru l-a încheiat pentru lucrări de reparații la imobilele din municipiul Cluj Napoca. Totodată prin intermediul Serviciului reparații Imobile nu poate fi executată expertiza tehnică a imobilului.

Totodată vă informăm că pe rolul Judecătorei Cluj Napoca este înregistrat dosarul nr. 728/112/2016 având ca obiect partaj judiciar asupra imobilului mai sus amintit.

Vă mulțumim pentru colaborare.

**SERVICIUL TEHNIC REPARAȚII IMOBILE
ȘEF SERVICIU,
ADRIANA MĂGUREAN**

Mihai Ilisiu – consilier

L. Moldovan
A. Peșu
Opus
Comisie de lucru
12.01.2024



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Str. Meșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

DIRECȚIA TEHNICĂ
SERVICIUL TEHNIC, REPARAȚII IMOBILE
NR..27397/16.02.2024

L. Hodoran
19.02.2024
Copie este necesară

Către

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII ȘI TERENURI

Referitor la Nota internă cu nr.272397/15.02.2024, cu privire la întocmirea unei Note tehnice de Constatare la imobilului din str. Regele Ferdinand nr. 4, prin prezenta vă comunicăm faptul că la această dată nu există un Acord cadru/ contract de servicii cu un expert autorizat pentru întocmirea Notei tehnice. Astfel ne menținem punctul de vedere privind starea imobilului așa cum l-am transmis prin NI nr.30053/12.01.2024 și prin care vă informam despre situația imobilului și necesitatea relocării chiriașilor.

Astfel vă transmitem că măsurile de punere în siguranță a imobilului, astfel încât să nu existe pericol pentru sănătatea/integritatea persoanelor pot fi luate numai după relocarea chiriașilor din zona de clădire grav afectată, având în vedere că această zonă necesită închiderea completă.

Totodată vă aducem la cunoștință că la acest imobil nu pot fi executate lucrări de reparații curente având în vedere că la această dată imobilul se află în litigiu.

Vă mulțumim pentru înțelegere.
Cu deosebită stimă,

ȘEF SERVICIU TEHNIC REPARAȚII IMOBILE,
ADRIANA MĂGUREAN

Consilier Mihai Ilisiu

ATRIBUIRE

Nr. repartitie/cerere 630

Data 15.07.2004

132

Inregistrat la

Nr. 51201

din 21.07.2004

CONTRACT DE INCHIRIERE
 pentru suprafetele cu destinatia de locuinta

Intre subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca in calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) in CLUJ-NAPOCA str. Motilor nr. 3 reprezentat prin Primar EMIL BOC legitimat cu legitimaia nr. _____ eliberata la data de _____ si JONAS IOLANDA MELINDA cu domiciliul in CLUJ NAPOCA str. ANDREI SAGUNA nr. 24 bl. _____ et. _____ sc. _____ ap. 3 legitimat cu buletin de identitate seria XX nr. 116213 eliberat la data de 11.01.2001 de POL. CLUJ NAPOCA, aprobat prin H.C.L. nr. 630 din 15.07.2004, a intervenit uratorul contract:

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Primul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, la cu chiria locuinta din CLUJ-NAPOCA str. REBELE FERDINAND nr. 4 bl. _____ sc. _____ ap. 6 jud. CLUJ compusa din 1 camera in suprafata de 17.00, dependinte in suprafata de 18.49 ap., si teren 13.00 ap., folosite in exclusivitate si 0.38 folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din 4 persoane, titular JONAS IOLANDA MELINDA

Locuinta descrisa la capitolul I. se preda in stare de folosinta cu instalatiile si inventarul prevazut in procesul verbal de predare-primire incheiat intre subsemnatii, care face parte integranta din prezentul contract. Termenul de inchiriere este de 5 ani incepere de la data de 01.08.2004 pana la data de 08.04.2009.

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

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunara este de 160742.75 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de _____ si se achita in contul proprietarului pana la data de 30 a fiecarei luni, pentru luna in curs.

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

Chiria se va plati lunar, incepand cu data de _____ la sediul CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA

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

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

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

a). Proprietarul se obliga:

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

b). Chiriasul se obliga:

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

IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract, care:

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

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

- a) cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen alina de 60 de zile;
- b) cererea proprietarului atunci cind:
 - chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
 - chiriasul a pricinuit insemnate stricacuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiile precum si oricaror alte bunuri aferentele, sau daca instraieaza fara drept parti ale acestora;
 - chiriasul are un comportament care face imposibila convetuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
 - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;
- c) la cererea asociatiei de proprietari atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioada de trei luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului.
- d) in cazul neplatii cheltuielilor comune trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de inchiriere, pe calea instantelor de judecata
- e) respectarea normelor PSI, O.G. nr.64/1997, art.1-9.

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

136

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

V. ALTE CLAUIZE CONVENITE INTRE PARTI
CONTRACTUL DE INCHIRIERE ESTE VALABIL PANA LA SOLUTIIONAREA REVENDICARII IN BAZA LEGHII NR.10/2001, DAR NU MAI MALT DE UN AN.

Anexa 1,2 si 3 fac parte integrata din contractul de inchiriere.
Prezentul contract s-a incheiat astazi 26.07.2004
in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

CHIRIAS,
Jao

PROPRIETAR,

PRINAR,
EMIL BOC

Emil Boc

DIRECTOR ECONOMIC, OLIMPIA NOIBRACAN

[Signature]

DIRECTOR,
LIVIA ANDREIAS

06. AUG. 2004

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

VIZAT
Serv. Juridic Contencios
Data *26.07.2004*
Semnatura *[Signature]*

SEF SERVICIU LOCATIV,
SHEORGHE CHIRILEAN

[Signature]

INTOCNIT,

F. Marinicus
[Signature]

125

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT
SERVICIUL:LOCATIV,SINTEZA SPATII
NR.4813 din 23.01.2006

ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 51201 din 21.07.2004

Art.1. Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar EMIL BOC, si director economic OLIMPIA MOIGRADAN si director D.F.I.S. STEFANIA GABRIELA FERENCZ, pe de o parte si JONAS IOLANDA MELINDA cu domiciliul in Cluj Napoca, pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000,O.U. nr.8/2004, Legii nr.241/2001, art.31, a documentatiei de intabulare si a cererii 4813/2006.

Obligatia chirasului este:

- achitarea cheltuielilor comune, in cazul neplatii cheltuielilor trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de inchiriere, pe calea instantelor de judecata.
- respectarea normelor PSI, O.G. nr.60/1997, art. 1-9.

Art.2. Obiectul actului aditional:

Se prelungeste termenul de valabilitate a contractului de inchiriere panna la data de 11.04.2007.

Contractul de inchiriere este valabil pana la solutionarea revendicarii in baza Legii nr.10/2001, dar nu mai mult de 1 an.

Contractul de inchiriere inceteaza de drept la data predarii spatiului catre revendicator.

Art.3. Chiria lunara este de 16,07 lei (RON).

Art. 3. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 4.Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 51201 din 21.07.2004 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ NAPOCA
PRIMAR
EMIL BOC

NUMELE: JONAS
PRENUMELE: IOLANDA MELINDA
B.I.seria _____ nr. _____

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

Semnatura Jonas

VIZAT
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

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

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCBIT
F. 11.04.2006

(13)

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE
NR. 96019 din 27.07.2009

ACT ADITIONAL

Nr 2 la contractul de inchiriere nr. 51201 din 21.07.2004

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar SORIN APOSTU, si director economic OLIMPIA MOIGRADAN pe de o parte si JONAS IOLANDA MELINDA, CNP _____ cu domiciliul in Cluj Napoca, _____
pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996 republicata, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, OUG nr.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, a documentatiei de Intabulare si a cererii nr. 96019 din 08.05.2009.

Art.2. Obiectul actului aditional

- "se modifica alin. 4 din capitolul I din contractul de inchiriere, care va avea urmatorul cuprins:

"se prelungeste durata contractului de inchiriere privind suprafata locativa cu destinatia de locuinta situata in municipiul Cluj-Napoca, str. Regele Ferdinand nr. 4 ap. 6 pana la solutionarea revendicarii imobilului, dar nu mai mult de un an de la data intrarii in vigoare a hotarari nr. 358 din 07.07.2009".

- Se introduc urmatoarele articole:

- *La capitolul III lit.b se introduce clauza potrivit careia „ sa achite cheltulele de intretinere aferente sticarelui lunl catre furnizorii de servicii, sau asocietii de proprietari, dupa caz”*

- *La capitolul IV se introduce clauza „ In cazul neexecutarii obligatiilor, contractul se desfiinta de plin drept, fara punerea in intarziere a chiriasului si fara interventia instanțelor de judecata.”*

Art.3. Chiria lunara este de 67,51 RON.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 51201 din 21.07.2004 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

PRIMAR
SORIN APOSTU

NUMELE: JONAS
PRENUMELE: IOLANDA MELINDA

Semnatura _____

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

COMPARTIMENTUL AVIZARE
EXECUTARE CONTRACTE

Consilier juridic
FEREZAN RALUCA BOGDANA

DIRECTOR,
DACIA CRISAN

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,
VALERIA BERECKZI

101

18.08.2011

H.M. [Signature]

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINȚE
NR. 196832 din 12.07.2011

ACT ADIȚIONAL

Nr. 3 la contractul de închiriere nr. 51201 din 21.07.2004

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str.Moșilor nr.3, reprezentat prin primar SORIN APOSTU, pe de o parte și JONAȘ IOLANDA-MELINDA, CNP [] cu domiciliul în Cluj Napoca, pe de altă parte.

În baza Legii nr.114/1996 republicată, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, OUG nr.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, H.C.L. nr. 284/2010, H.C.L. nr. 259/2011 și a cererii nr. 197294/45/01.09.2010

Art.2. Obiectul actului adițional

- "se modifică alin.4 din capitolul I din contractul de închiriere, care va avea următorul cuprins:
"TERMENUL de închiriere privind suprafața locativă cu destinația de locuință situată în municipiul Cluj-Napoca, str. REGELE FERDINAND NR. 4, AP. 6 este până la soluționarea revendicării, dar nu mai mult de data de 31.12.2011.

Contractul de închiriere încetează de drept la data predării imobilului către proprietar".

- Se introduc următoarele articole:

- La capitolul III lit.b se introduce clauza potrivit căreia „ să achite cheltuielile de întreținere aferente fiecărei luni către furnizorii de servicii, sau asociației de proprietari , după caz”
- La capitolul IV se introduce clauza „ În cazul neexecutării obligațiilor, contractul se desființează deplin drept, fără punerea în întârziere a chirieșului și fără intervenția instanțelor de judecată.”
- Pentru neachitarea în termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere. Începând cu data de 01.08.2010, nivelul majorării de întârziere este de 0.5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

-chirieșul are obligația de a declara terenurile închiriate, la Direcția de Impozite și taxe locale , în vederea stabilirii taxei pe teren, conform Codului fiscal, în termen de 30 zile de la data încheierii contractului de închiriere.

-chirieșul este obligat să achite taxa fiscală conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 3. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate.

Art. 4. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere nr. 51201 din 21.07.2004 și se încheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator și 1 exemplar la locatar.

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR
SORIN APOSTU

LOCATAR
NUMELE: JONAȘ
PRENUMELE: IOLANDA-MELINDA

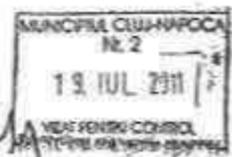
DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

SERV. JURIDIC-CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,
ALINA RUS

DIRECTOR,
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU
RALUȚA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
F. MARINCUS



[Handwritten signatures]

96

11

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
Nr. intern: 120953 din 18.04.2012

ACT ADITIONAL
Nr. 4 la contractul de inchiriere nr. 51201 din 21.07.2004

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin **primar, RADU MOISIN** pe de o parte si **JONAȘ IOLANDA-MELINDA, CNP** cu domiciliul in Cluj Napoca, pe de alta parte.

In baza H.C.L: nr. 164 din 10.04.2012

Art.2. Obiectul actului aditional

- se modifică alin. 4 din capitolul I din contractul de inchiriere, care va avea următorul cuprins:
 - "se prelungeste durata termenului de locașune pentru locuința socială situată în în municipiul Cluj-Napoca, str. Regele Ferdinand nr. 4, ap. 6, imobil revendicat, până la soluționarea revendicării, respectiv până la data predării posesiei imobilului către revendicator prin protocol de predare-primire, dar nu mai mult de 19.05.2014.
 - Contractul de inchiriere încetează de drept la data predării posesiei imobilului către revendicator, prin protocol de predare-primire.

Art. 3. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 4. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr.51201 din 21.07.2004 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR
RADU MOISIN

LOCATAR

NUMELE: JONAȘ
PRENUMELE: IOLANDA-MELINDA

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
Nr. 2
18 MAR 2012
SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS

DIRECTOR
IULIA ARDEUS

SEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

INTOCMIT
DORIN BOGDAN

12 VII 2012

ACT ADITIONAL

Nr. 5 la contractul de închiriere nr. 51201 din 21.07.2004

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

JONAS IOLANDA-MELINDA cu domiciliul în Cluj-Napoca,

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

TEMEL: Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.G. nr. 43/2014, HCL nr.715/2000, HCL nr. 209/2003, HCL nr. 245/2004, cererea nr. 372365 DIN 17.10.2014

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Regele Ferdinand nr. 4, ap. 6, jud. Cluj, având suprafața utilă de 35,87 m.p., cu structura formată din 1 cameră, 1 cămară, 1 wc comun cu ap. 5 și 1 boxă pivniță, conform Anexei la contractul de închiriere, identificată în CF 253283-C1-U10, sub nr. topo 1151/1/VI.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 13 m.p. de teren, aflată în indiviziune, conform anexei care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 4 persoane, conform anexei care face parte integrantă din contract.

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

III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până la data de 27.06.2019.

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

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

Pentru locuința prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară de

67,51 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul, care este parte integrantă din contractul de închiriere.

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

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

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

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

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

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

a) Obligațiile locatorului:

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

b) Obligațiile locatarului:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

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

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

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

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

închiriere;

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

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

b) la cererea proprietarului atunci când:

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

- în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, sau accesul în locuință fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;

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

- dacă locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

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

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

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

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

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

Încetarea contractului:

- contractul de închiriere încetează la împlinirea termenului;

Atunci când dreptul locatarului de a folosi imobilul se stinge ca urmare a încetării locațiunii prin

7

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

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

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

VII. ALTE CLAUZE

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

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

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR
EMIL BOC

LOCATAR

NUMELE: JONAS
PRENUMELE: IOLANDA-MELINDA

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Nr. 2
17. DEC. 2014
VEȘT FENĂRU CONTROL
SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,
ALINA RUS 08.12.2014.

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERREZAN

ÎNTOCMIT,
DORIN BOGDAN

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

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	JONAS IOLANDA-MELINDA	TITULAR	1974	
2	JONAS KAROLY	SOT	1969	
3	JONAS TUNDE-ANDREEA	FIICĂ	1991	
4	JONAS MELINDA	FIICĂ	2001	

LOCATOR,
MUNICIPIUL CEU-NAPOCA

LOCATAR,

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

Anexa nr.1 parte integrantă în contractul de
închiriere nr. 51201 din 21.07.2004

FIȘA SUPRAFEȚEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca

STR. REGELE FERDINAND NR. 4, situat la nivelul a) (PARTER) AP. 6

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

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	CAMERA	17,00	17,00	-
2	CĂMARĂ	5,72	5,72	-
3	WC	0,76	-	0,38
4	PIVNIȚĂ	12,77	12,77	-
7	TEREN	13	13	-

ACT ADIȚIONAL

Nr. 6 la contractul de închiriere 51201 din 21.07.2004

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

JONAS IOLANDA-MELINDA C.N.P. _____ cu domiciliul în _____, Cluj-Napoca, Jud. Cluj, identificat/ă cu CI seria _____ eliberat de SPCLEP Cluj-Napoca la data 28.05.2021, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Cod de procedură civilă, Cod de procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U.G nr. 40/1999 actualizată, H.G. 1275/2000 actualizată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 241/2001, O.U.G. nr. 44/2009, H.G. 310/2007, H.C.L. nr. 284/2010, H.C.L. nr. 649/2016, H.C.L. nr. 1064/2018, Cerere nr. 539948/19.06.2024, adresa nr. 554230/27.06.2024. Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale așa cum au fost modificate și completate prin actele adiționale anterioare, se actualizează chiria și se reglementează termenul de locațiune, astfel:

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1 Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, în cu chirie locuința situată la adresa REGELE FERDINAND, NR. 4, AP. 6, CLUJ-NAPOCA, CLUJ, compusă din CAMERA - 17.00, WC comun - 0.38, ALTEDEPPRINC - 5.72, PIVNITA - 12.77, cu suprafața utilă de 35.87 m.p., pic 3.15, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, identificat în C.F. nr. 253283-C1-U23, topo nr. 115/1/VI și teren aferent în suprafața de 25 mp.

Art.2 Din terenul curte aferent imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 13 m.p.

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

Art.4 Locuința descrisă mai sus a fost predată în stare de folosință la data de 21.07.2004, data întocmirii contractului de închiriere.

III. TERMENUL CONTRACTUAL

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

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

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.7 Chiria lunară aferentă locuinței ce face obiectul contractului de închiriere este de 67,55 lei/lună, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform Anexelor 2.1 și 2.2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

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

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

Art.9 Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință. Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare națională sau locală. La data prezentului act adițional, nivelul majorării de întârziere este de 0.5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.10 LOCATORUL are obligația:

10.1. Locuința descrisă mai sus a fost predată în stare de folosință la data de 21.07.2004, data întocmirii contractului de închiriere.

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

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

Art.11 LOCATARUL are obligația:

11.1 Să ia în primire bunul dat în locațiune.

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

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

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

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

11.6 Să achite chiria stabilită prin fișa de calcul (Anexa 2 la prezentul act adițional) precum și contravaloarea

acesteia în caz de recalculare ca urmare a unor prevederi / reglementări legislative.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.15 Să nu cedeze locațiunea/dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului act adițional, parte integrantă din contractul închiriere, atât parțial cât și total, sub sancțiunea rezilierii contractului.

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

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

11.18 Pe toată perioada derulării contractului de închiriere titularul contractului și persoanele înscrise cu drept locativ trebuie să îndeplinească prevederile legale incidente privind deținerea unei locuințe din fondul locativ de stat, sub sancțiunea neprehungirii/denușării/rezilierii contractului de închiriere.

100 1/4

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

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

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI, REZILIEREA ȘI NULITATEA

Art.12 Închirierea poate înceta astfel:

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

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

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

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

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

În aceste cazuri, pentru continuarea contractului de închiriere, persoanele înscrise în fișa locativă, Anexa 1 la prezentul act adițional, 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 fișa locativă, Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere nu solicită transmiterea beneficiului locațiunii, contractul de închiriere încetează, iar persoanele care folosesc locuința vor fi considerați ocupanți fără titlu al imobilului, urmând a suporta dispozițiile legale în materie.

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

12 b Prin reziliere, în următoarele cazuri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.b.15 În toate cazurile de reziliere, aceasta va opera de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.

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

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

12.b.18 Pe toată perioada derulării contractului de închiriere titularul contractului și membrii familiei acestuia înscrși cu drepturi locative, trebuie să îndeplinească prevederile legale și clauzele contractuale incidente privind deținerea unei locuințe din fondul locativ de stat sub sancțiunea neprolongării/denuțării/rezilierii contractului de închiriere.

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

12.c Prin denunțare unilaterală:

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

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

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

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

1a
H

acestea formulate;

13.3 Impun chiriașului să facă asigurări de daune;

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

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

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

Art.15 Atunci când dreptul locatarului de a folosi imobilul se stinge ca urmare a încetării locațiunii prin expirarea termenului, prin acțiunea locatarului, 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 acestora către locator, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată.

VII. LITIGII

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

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

Art.18 Dispozițiile prezentului act adițional parte integrantă din contractul de încheiere se completează cu dispozițiile legale în materia locuințelor, a Codului civil, Codului de procedură civilă, Codului fiscal, Codului de procedură fiscală precum și cu orice reglementări aplicabile prezentei locațiuni.

VIII. FORTA MAJORĂ

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

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

IX. ALTE DISPOZIȚII

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

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

Art.23 Suprafața ce face obiectul prezentului act adițional, parte integrantă din contractul închiriere va fi modificată

14

acolo unde este cazul de către locator prin corelarea datelor de CF/documentație de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei.

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

Art.25 În cazul vânzării se aplică dispozițiile legilor speciale în materie.

Art.26 Anexele 1, 2.1 și 2.2 la prezentul act adițional, fac parte integrantă din contractul de închiriere.

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

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

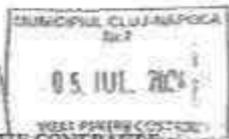
LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR
EMIL BOC

LOCATARI (NUME PRENUME),
IONASIOLANDA-MELINDA

Ionas

11.07.2024

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
OLIMPIA MOIGRĂDAN



SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE-CONTRACTE

ȘEF SERVICIU,
LUCIA-ROXANA LĂPUȘAN
04.07.2024
D.P.M.E.P.
DIRECTOR EXECUTIV
IULIA ARDEȘ

ÎNTOCMIT,
LILIANA MOLDOVAN

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

RL



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 251547-C1-U31
COPIE

Carte Funciară Nr. 251547-C1-U31 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi:45354

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Brancoveanu, Nr. 58, Sc. 2, Et. P, Ap. 21, Jud. Cluj

Părți comune: fundatii, pereti interiori si exteriori, plansee, acoperis terasa, fatade, holuri de intrare, casa scarii, uscatorie, instalatii comune de canalizare si apa incalzire centrala, electricitate, RTV, trotuar de protectie in jurul blocului pana la 5 m de bloc

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3380/22/5/XXI	-	-	1,5%	1,5%	2 camere, bucatarie, baie, antreu, sas,

B. Partea II. Proprietari și acte

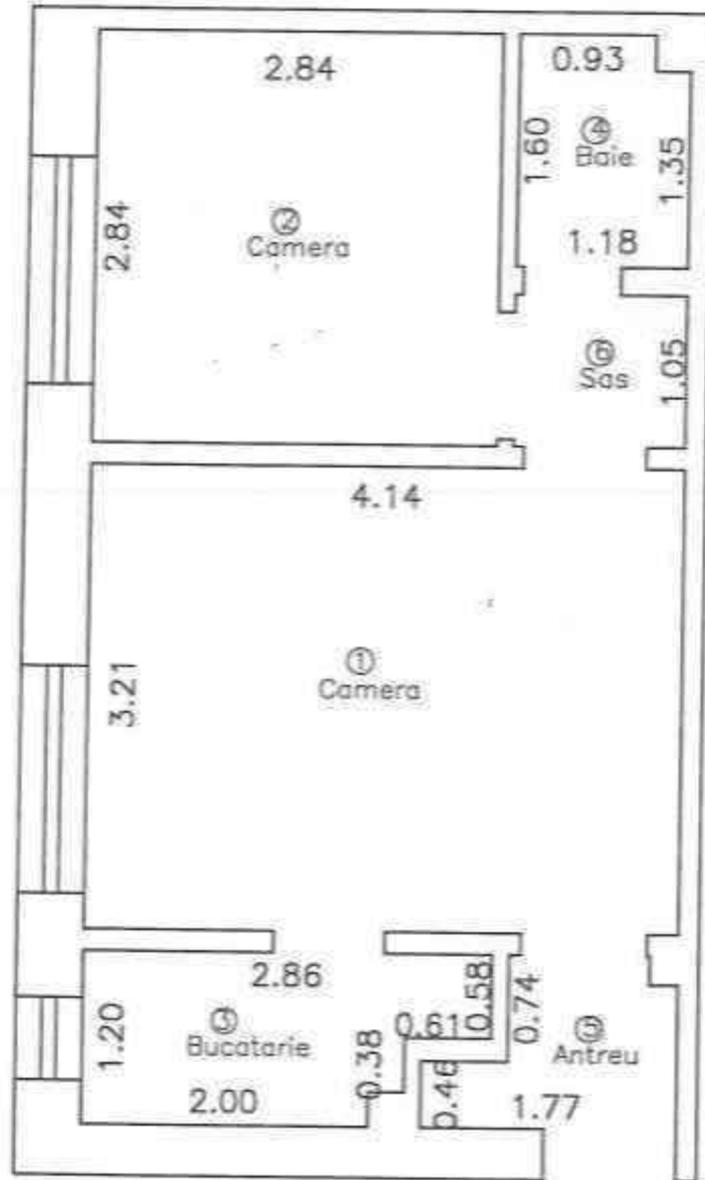
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3301 / 15/07/1980	
Hotarare nr. 57/1995 (Protocolul nr 20889/1994):	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN, in administrarea	
2) G.I.G.C.L. CLUJ	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 45354)	

C. Partea III. SARCINI

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

RELEVU APARTAMENT NR.21

Nr. top. al terenului	Suprafata teren	Adresa Imobilului	
3380/22	645 mp	Loc. Cluj-Napoca, Constantin Brancoveanu nr.58 ap.21, jud. Cluj	
C.F. nr.	251547-C1-U31	UAT	Cluj-Napoca



Nr. incapere	Denumire incapere	Supraf. utila
1	Camera	13.3
2	Camera	8.1
3	Bucatarie	3.0
4	Baie	1.8
5	Antreu	1.6
6	Sos	1.2
Suprafata utila =		29.0 mp.

Intocmit,
Cristian Tarna

Iunie 2024

Denumirea	Fișa mijlocului fix	Categorie: Caldiri de locuit, în afara de:
LOCUINTA STR. C.BRANCOVEANU NR.58 - AP. 21		Codul de clasificare: 1.6.1 Durata normala de functionare: 50 ani Data dării în folosință: ianuarie 1965 Data amortizării complete: ianuarie 2015 Norma amortizare: 2,00 % Amortizare lunară: 0,00 Val amortizată cumulată: 411.123,44 Val amortizată rămasă: 0,00 Domeniu: PRIVAT

Gestiunea: **CONSTRUCTII PRIVAT**
 Magazia: **IMOBILE FOND LOCATIV**

Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
160047	29/02/24, SCIND-1, 4	Rezultat din sondare	1	411.123,44	0,00	411.123,44	0,00

Director executiv
 Olimpia Moigradan

Sef serviciu
 Dorina Petrice

13.03.2024

1/4