

1-45 pag.

6/2.04.2019
HOTĂRÂRE

privind atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca,
str. Olănești nr. 6, ap. 3 în favoarea domnului Laszlo Denes și familiei acestuia

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

Examinând proiectul de hotărâre privind atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Olănești nr. 6, ap. 3 în favoarea domnului Laszlo Denes și familiei acestuia - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Oláh Emese și Tothfalusi Andras, Rácz Levente Zsolt;

Analizând Referatul nr. 154454/451/19.03.2019, al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății prin care se propune atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Olănești nr. 6, ap. 3 în favoarea domnului Laszlo Denes și familiei acestuia;

Văzând Hotărârea nr. 575/2013, completată prin Hotărârile nr. 282/2014, nr. 141/2017, nr. 894/2017 și nr. 490/2018, dispozițiile Legii nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare, actul nr. 594008/443/12.12.2018 al Direcției Tehnice, Nota Tehnică de Constatăre nr. 4/12.12.2018, Procesul-verbal al Comisiei mixte de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat din data de 19.03.2019 și avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Olănești nr. 6, ap. 3 în favoarea domnului Laszlo Denes și familiei acestuia, până la identificarea unei soluții locative.

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează:


Secretarul municipiului,

Jr. Aurora Roșca

Nr. din 2019

(Hotărârea a fost adoptată cu ... voturi)

1



REFERAT

privind atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca,
str. Olănești nr. 6, ap. 3 în favoarea domnului Laszlo Denes și familiei acestuia

Locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Oradiei nr. 19, construcție extratabulară, în suprafață totală de 68,50 m.p., cu structura formată din 2 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 antreu, 1 sas, respectiv teren curte în suprafață de 329 mp a fost atribuită în regim de închiriere domnului Laszlo Denes și familiei sale compusă din 1 persoană, respectiv Laszlo Attila în calitate de frate al titularului, termenul locațiunii fiind stabilit până la data de 27.06.2019.

Este necesar a se preciza faptul că, împreună cu locatarul mai locuiesc 4 minori și concubina titularului, persoane cărora nu le-a fost conferit un drept locativ, după cum urmează:

- Centea Denis Daniel, în calitate de fiu al titularului;
- Centea Camelia Cristina, în calitate de concubină a titularului;
- Centea Camelia Cassandra, Centea Robert Mark Antonio și Centea Szabrina Aliz, în calitate de copii ai concubinei;

Acest imobil, identificat în C.F. nr. 23237 ca "loc de casă în strada proiectată nr. 19" în suprafață de 199 stj.p., teren pe care este edificată o construcție extratabulară a fost trecută în favoarea Statului Român, în administrarea G.I.G.C.L. Cluj, în baza Deciziei nr. 113/29.03.1983, emisă în temeiul Decretului nr. 223/1974;

Ulterior, în baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 8122 emis în temeiul H.G. nr. 834/1991 la data de 12.12.2002 de către Ministerul Industriei și Resurselor, imobilul înscris în C.F. nr. 23237 Cluj-Napoca, cu nr.top. 21035/3, a trecut alături de alte imobile din zonă, din proprietatea Statului Român, în administrarea G.I.G.C.L. Cluj, în proprietatea S.C. COMINEX NEMETALIFERE S.A., fiind transcris în C.F. nr. 158024 Cluj-Napoca, cu nr.cad. 8797;

Față de cele menționate mai sus, Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății se află în procedură de reglementare a dreptului de proprietate asupra imobilului.

Cu privire la starea tehnică a imobilului, acesta prezintă potrivit Notei Tehnice de Constatăre nr. 4/12.12.2018 următoarele degradări:

- peretele exterior din partea vestică prezintă abatere de la verticalitate, fiind în pericol de prăbușire;
- multiple fisuri/crăpături în pereții construcției, cu deschideri de până la 10 cm.;
- degradări ale elevațiilor: lipsă liant și degradarea locală a blocurilor de zidărie;
- degradări în zona streșinii, lipsesc jgheaburi și burlane;
- materialul lemnos din cadrul șarpantei/planșeului de pod prezintă degradări accentuate, de asemenea s-au observat deformații excesive ale grinzilor de planșeu, fiind într-un pericol

iminent de cedare;

- învelitoarea se află într-o stare tehnică necorespunzătoare; ea nu mai asigură condiția de etanșeitate;
- la interior tencuielile și finisajele prezintă degradări;
- degradări ale pereților exteriori și ale planșeului anexei;
- degradări ale finisajelor interioare;

Starea tehnică avansată de degradare a acestui imobil deținut de domnul Laszlo Denes, și sesizarea acestuia înregistrată la Primăria municipiului Cluj-Napoca sub nr. 425567/12.09.2018, s-au avut în vedere în cadrul ședinței Comisiei mixte pentru repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat din data de 19.03.2019, care, reținând Nota internă nr. 594008/443/12.12.2018 a Direcției Tehnice potrivit căreia, raportat la starea avansată de degradare a majorității elementelor structurale, posibilitatea iminentă de prăbușire a unor elemente degradate, pentru evitarea punerii în pericol a vieților locatarilor, precum și pentru evitarea producerii unor pagube vecinilor, se impune demolarea parțială a imobilului (acoperiș, planșeu, pereți), coroborată cu dispozițiile legale în materia locuințelor de necesitate, fondul locuințelor de necesitate, obligațiile proprietarului instituite de Codul Civil, precum și a pericolului la care este expus domnul Laszlo Denes și familia acestuia, a decis suplimentarea fondului de locuințe de necesitate cu imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Olănești nr. 6, ap. 3, cu suprafața de 34,70 m.p., având structura formată din 1 cameră, 1 bucătărie, pivniță și atribuirea acesteia ca locuință de necesitate domnului Laszlo Denes și familiei acestuia (frate și copil minor).

Cu privire la termenul atribuirii acesta a fost stabilit până la identificarea unor soluții locative.

Reținând prevederile art. 2, lit. f din Legea nr.114/1996, actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind locuințele, precum și urgența acțiunii, supunem analizei deliberativului local proiectul de hotărâre privind atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Olănești nr. 6, ap. 3 domnului Laszlo Denes și familiei acestuia până la identificarea unor soluții locative.

COMISIA MIXTĂ DE DE REPARTIZARE
A LOCUINȚELOR DIN FONDUL LOCATIV DE STAT

PREȘEDINTE
OLÁH EMESE

DIRECTOR,
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 25. MAR. 2019

Semnătura:

Întocmit,
Cozmina Ignat

3



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Str. Moșilor, nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România; Tel: +40-(0)264-596 030; Fax: +40-(0)264-559 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



DIRECȚIA TEHNICĂ
SERVICIUL TEHNIC, REPARAȚII IMOBILE
NR. 594008/443/12.12.2018

*M. Petru +
M. Muresan
Comisie
18.12.2018*

Notă internă

Către,

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII**
Serviciul Administrare Spații, Terenuri

Prin prezenta, revenim la NI cu nr. 531228/443/08.11.2018 prin care vă înaintăm în copie Nota tehnică de constatare în ceea ce privește starea tehnică a imobilului situat în Municipiul Cluj-Napoca, Str. Oradiei, nr. 19.

Având în vedere recomandările din NTC, pentru evitarea producerii de accidente vă rugăm să luați măsurile care se impun în astfel de situații.

De asemenea vă rugăm să ne comunicați care este decizia dvs. în ceea ce privește continuarea demersului pentru demolarea imobilului.

Vă mulțumim pentru colaborare.

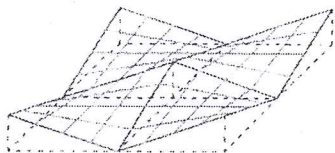
ADMINISTRATOR PUBLIC,
GHEORGHE ȘURUBARU

DIRECTOR,
VIRGIL PORUȚIU

ȘEF SERVICIU,
ADRIANA MĂGUREAN

Alin Duha - referent

594008



SC HYPAR PROIECT SRL
Cluj Napoca, str. Carol Davila nr 20/2
J12/2423/2007; CUI 21823484
Cont: RO33 TREZ 2165 069X XX02 1043
Tel 0755/114573; E-mail al.damian@yahoo.com

NOTĂ TEHNICĂ DE CONSTATARE

- rezistență și stabilitate -

nr. 4/12.12.2018

În urma inspecției tehnice efectuate în data de 11.12.2018, ora 15:00 la imobilul din mun. Cluj-Napoca, str. Oradiei, nr. 19 (Anexa Foto) s-au constatat următoarele:

- **peretele exterior** din partea vestică prezintă **abatere de la verticalitate (Foto 2), fiind în pericol de prăbușire;**
- **multiple fisuri / crăpături în pereții construcției**, cu deschideri de până la 10 cm (Foto 3a, b);
- **degradări ale elevațiilor:** lipsă liant și degradarea locală a blocurilor de zidărie (Foto 4);
- **degradări în zona streașinii**, lipsesc jgheaburi și burlane (Foto 5);
- **materialul lemnos** din cadrul șarpantei / planșeului de pod prezintă **degradări accentuate**. De asemenea, s-au observat **deformații excesive ale grinzilor de planșeu, fiind într-un pericol iminent de cedare (Foto 6);**
- **învelitoarea** se află într-o stare tehnică necorespunzătoare; ea **nu mai asigură condiția de etanșeitate;**
- la interior **tencuielile și finisajele prezintă degradări (Foto 7, 8);**
- **degradări ale pereților exteriori și ale planșeului anexei (Foto 9, 10, 11);**
- **degradări ale finisajelor interioare (Foto 12).**

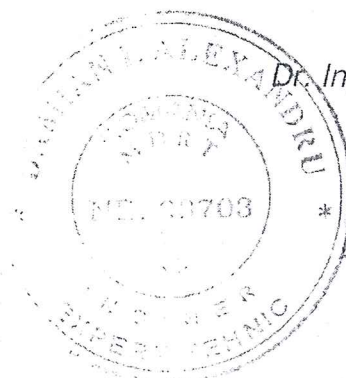
Având în vedere **starea avansată de degradare** a majorității elementelor structurale, **posibilitatea iminentă de prăbușire** a unor elemente degradate, pentru **evitarea punerii în pericol a vieților locatarilor**, precum și pentru **evitarea producerii unor pagube vecinilor**, se impune **demolarea parțială a imobilului (acoperiș, planșeu, pereți).**

12.12.2018

Întocmit,

Dr. Ing. Alexandru DAMIAN

Expert tehnic



[Handwritten signature]

5

Anexa FOTO – Str. Oradiei, nr. 19



Foto nr. 1 – Aspect general corp principal

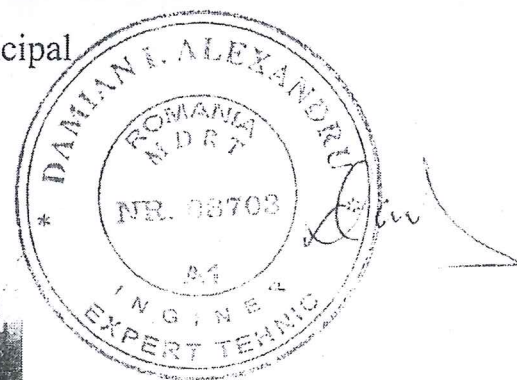
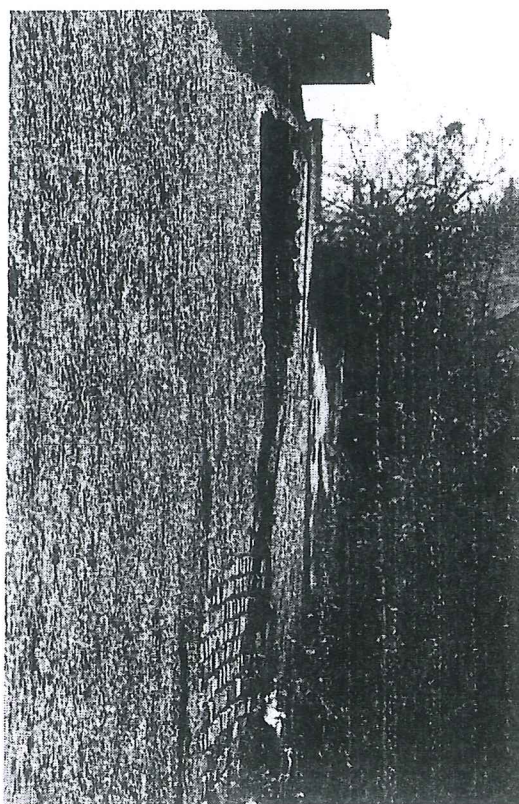


Foto nr. 2 – Abatere de la verticalitate perete exterior

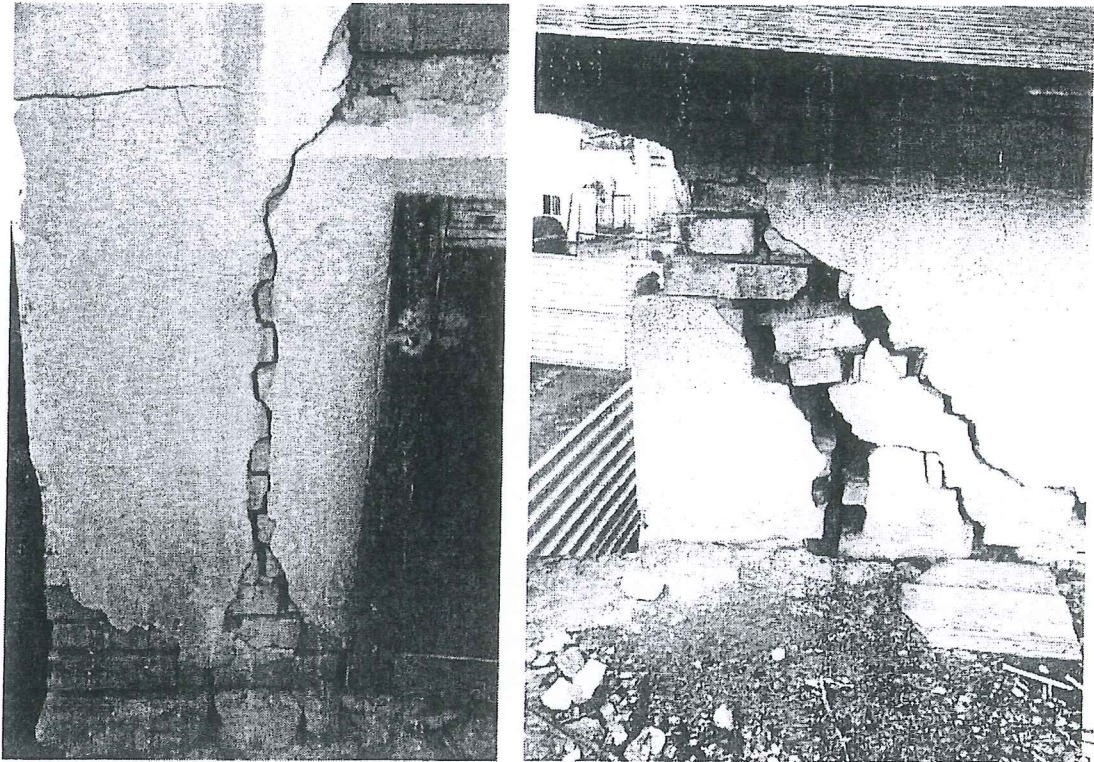


Foto nr. 3a, b – Detaliu fisuri / crăpături pereți

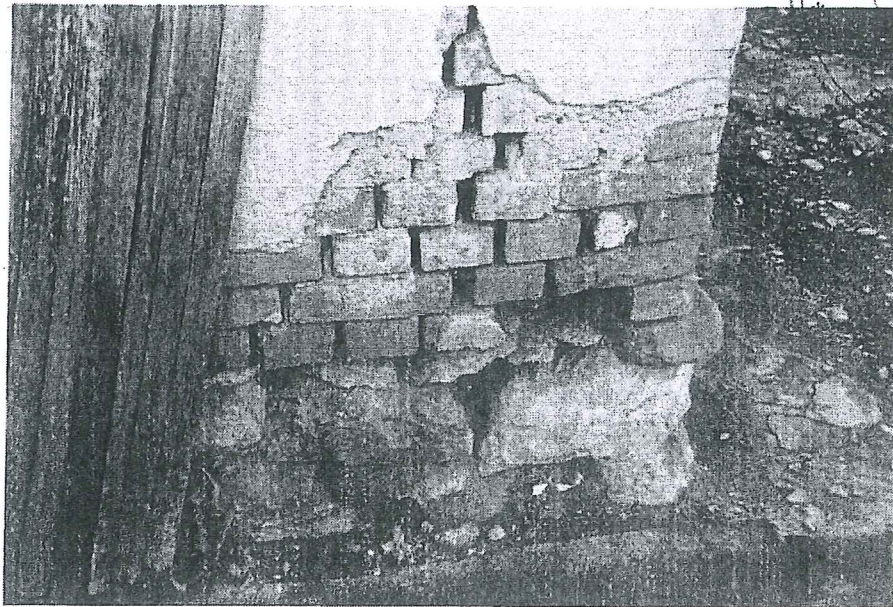


Foto nr. 4 – Detaliu degradări elevație, zidărie



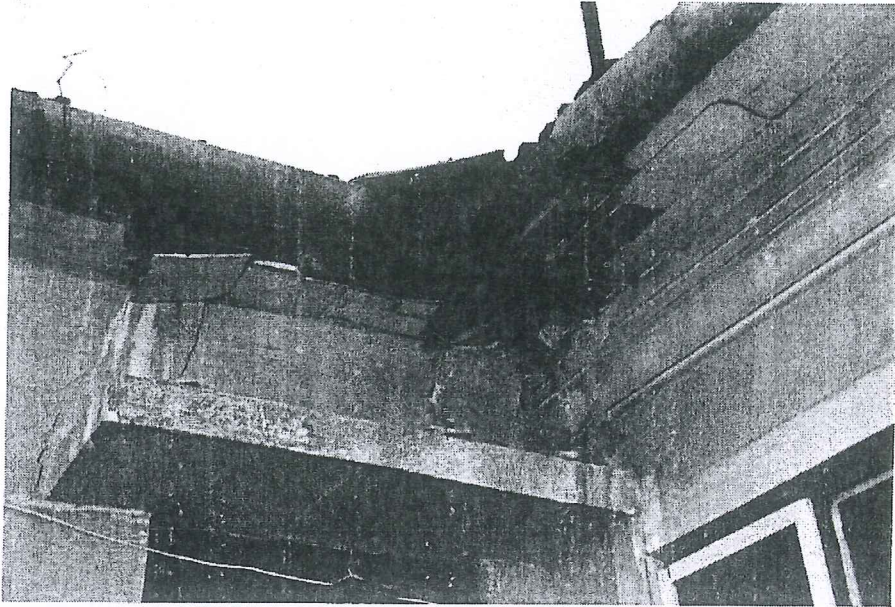


Foto nr. 5 – Detaliu degradări zona streășinii

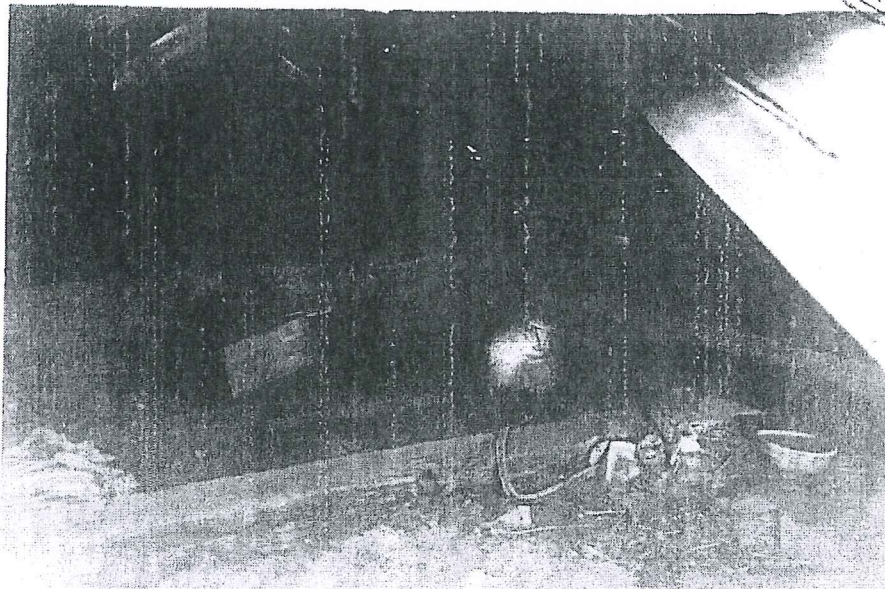
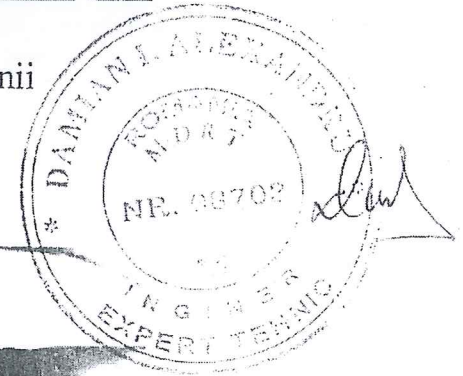


Foto nr. 6 – Aspect general pod – degradări elemente șarpantă, deformații
excesive grinzi de planșeu

8



Foto nr. 7 – Aspect degradări interioare

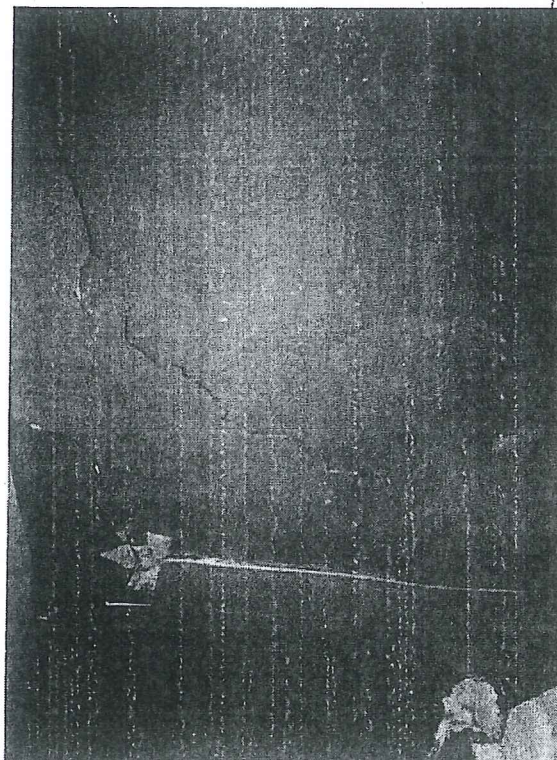


Foto nr. 8 – Aspect degradări tavan





Foto nr. 9 – Aspect general anexă

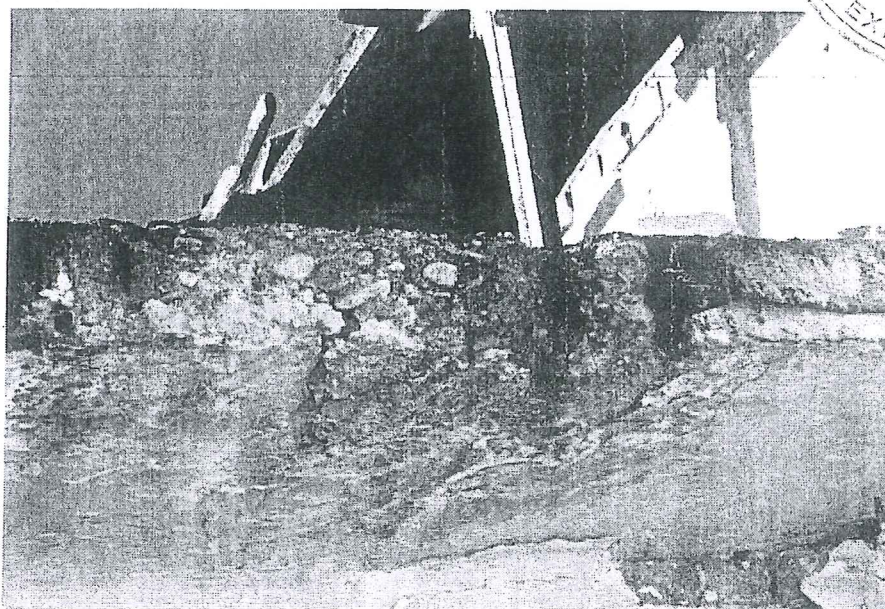
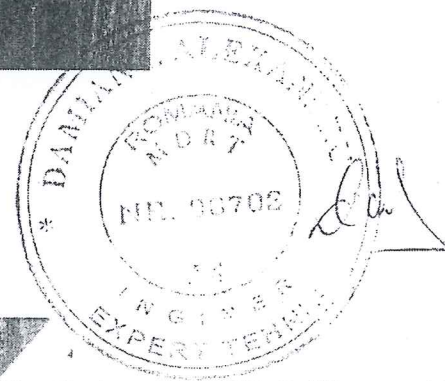


Foto nr. 10 – Degradări ale plăcii din beton armat

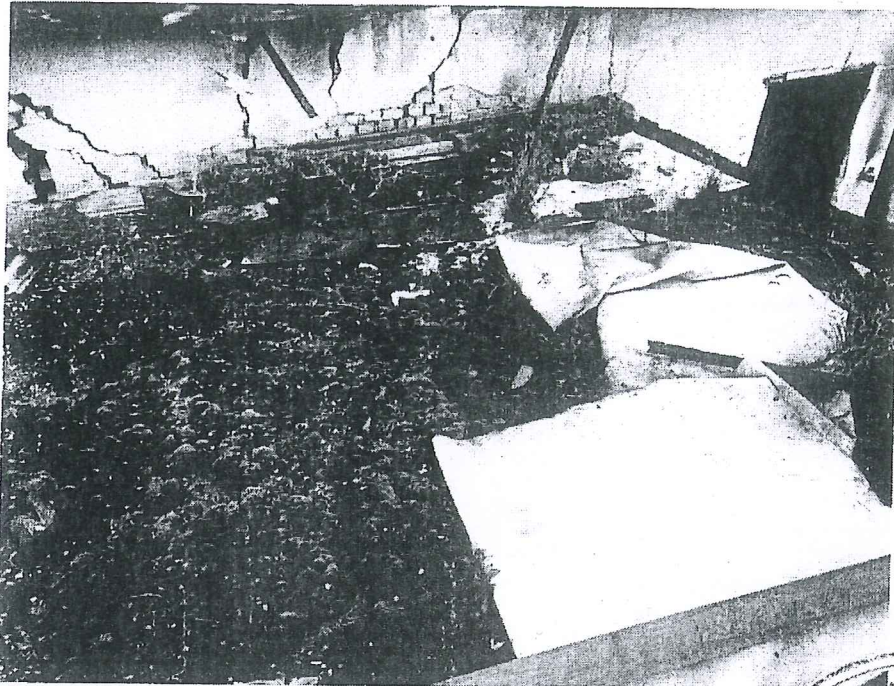


Foto nr. 11 – Degradări ale acoperișului anexei

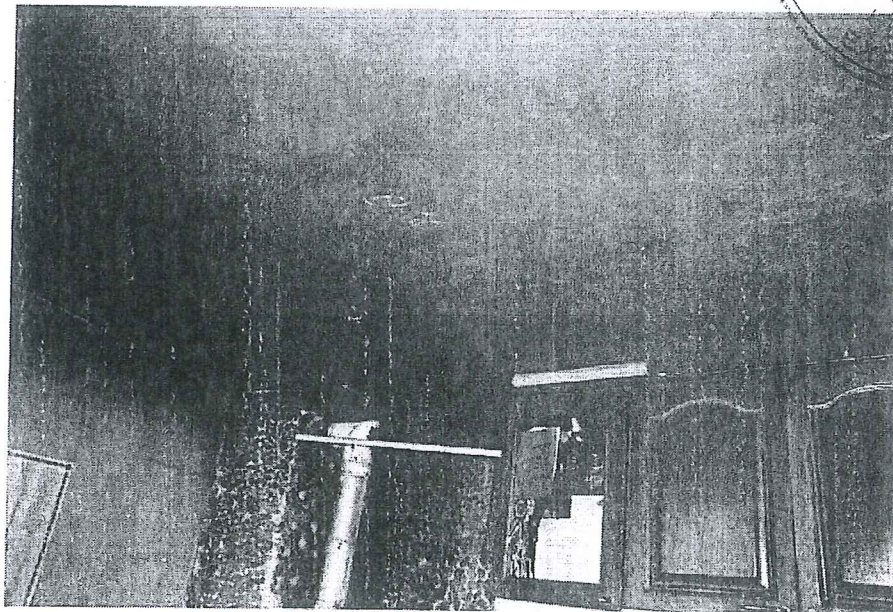


Foto nr. 12 – Degradări interioare anexă

M

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
11 SEP. 2018
Nr. 425567 / 45

M. Petrea
12.09.2018
12.09.2018

CĂTRE PRIMĂRIA
MUNIC. CLUJ-NAPOCA

SUBS. LÁSZLO DENES, domiciliat
în localitatea CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ
str. ORADIEI nr. 19, posesor al B.I. seria
CJ nr. 275666 cu CNP. 1710320120435
eliberat de SPCLER CLUJ-NAPOCA la
data de 30.05.2017 doresc să declar
că sunt chirias al Primăriei Cluj-
Napoca, în imobilul situat pe str.
ORADIEI nr. 19, de peste 30 ani.

Deoarece am venit pe lună
destul de mic și în întreținere un
mimar de 2 ani doresc ca se remo-
va casa de către Primărie pentru
ca nu pune în pericol viața copi-
lelor mele și a mea

Doresc să mai menționez că prin
acoperișul casei plouă iar șiderile sunt
căpate, putând în orice moment să se
dărâme.

Totodată cu această cerere, doresc să
atasez a copie a C.N. a copilului meu,
copie după B.I. al meu și posesie cu
imobilul de pe str. ORADIEI nr. 19 din
data de 11.09.2018.

Mă așez cu curant electric și mi-a apă,
Cluj-Napoca
11.09.2018
Cu mulțumiri



A) Foaia de avere

Numărul de ordine	Numărul topografic	+	Suprafața cadastrală în jugăre de 1600 stânjini <input type="checkbox"/>		Notă
			jugăre	stânjini <input type="checkbox"/>	
1.	21035/3	Loc de casă, în st. proiectată nr. 19.	—	199.	

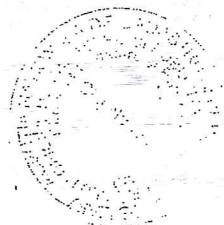
Sistată cu Duch.
nr. 14712/2006 ef




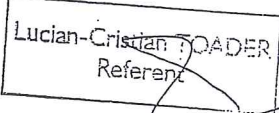
B) Foaia de proprietate

Numărul serial		Notă
1.	<p>Întriat la 22 ianuarie 1958 nr. 503. În baza sentinței civile nr. 6684 din 9 octombrie 1957 a Tribunalului Popular al orașului Cluj, investită cu formula executorie, se intabulează dreptul de proprietate, asupra imobilului de sub nr. ser. A+1 - transcriis din c.f. nr. 2024 - pe bază de partaj, în favoarea lui Piondi Gheorghe, dom. în str. Șerpuțoare nr. 11.</p>	B.2-3.
2.	<p>Întriat la 7 Februarie 1958 nr. 957 cf. În baza contractului de vânzare-cumpărare, redactat și autenticizat de Notariatul de Stat al orașului Cluj, sub nr. 427/124 din 6 februarie 1958, se intabulează dreptul de proprietate asupra imobilului de sub nr. ser. A+1, cu titlu de drept cumpărare, ce-hin comun, în favoarea lui:</p>	<p><u>Notă interdicție de înstrinare B.4.</u></p> <p>957 958</p>
3.	<p>Pup Ecaterina, dom. în Cluj, str. Meșinștilor nr. 44.</p>	B.6-7
4.	<p>Întriat la 18 octombrie 1958 nr. 6948 cf. În baza cererii nr. a angajamentului autentificat de Notariatul de Stat al orașului Cluj, sub nr. 3785 din 14 oct. 1958, se notează interdicție de înstrinare asupra imobilului de sub nr. A+1, în favoarea:</p>	<p>Radice B5</p>
5.	<p>Întriat la 18 aug. 1980 nr. 4139 cf. În baza adresei nr. 2811/4 din 11 august 1980 a Succursalei Jud. C.E.C. Cluj, se redactează notațiunea de sub B.4.</p>	

B

No. serial		NOTĂ
6.	<p>Intitlat la 19 oct. 1983 Nr. 8044-5 cf In baza deciziei nr. 113 din 23 martie 1983 a Comitetului pop. al Jud. Cluj Napras asupra invidiului de sub A+1 se intalneste dreptul de proprietate pe baza de lege - Decre- tul nr. 223/1974, in favoarea:</p> <p>Statului Roman in administrarea operativa a</p> <p>GJG Cluj -</p>	
8.	<p>Intitlat la 20.04.2006 Nr. 14712 c.f. In baza certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 8/22 emis la 12.12.2002 si a documentatiei tehnice anexate in vederea de sub A+1 de transfer de la 158024 in favoarea SC. Cominex</p> <p>Nemetalifere SA.</p>	
9.	<p>Apoi aceasta se disteaza din lipsa dublet.</p>	
		

C) Foaia de sarcini

Numărul serial		Suma		Notă
		Lei	bani	
	 CONFORM CU ORIGINALUL  <i>145593 / 25.08.2017</i> 29 AUG. 2017			

7/18

Cartea funciară cu nr. **158024** Comuna/ Oraș/ Municipiu **CLUJ-NAPOCA**

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața în mp.	Observații
1	8797	Teren	1432	NR. 700 21035/1 21035/3 OFE 250719



158024

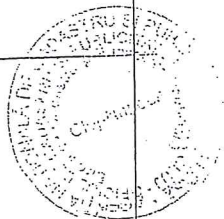
CLUJ

Cartea funciară cu nr. Comuna/ Oraș/ Municipiu

Cart

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1.	<p>Intrat la 20.04.2006 Nr. 14712 e.f. In baza certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 8122 emis la 12.12.2002 de Ministerul Industriei si Resurselor si a documentatiei tehnice anexate asupra imobilului de sub A+1 adus din CF 23232, 23237 se instabuleaza dreptul de proprietate cu titlu de lege in favoarea:</p>	<p>22.09.06 / 14.06.06 Lujea / Jucurica Lujea 104934 / 18.12.20</p>
	<p>S.C. COMINEX NEMETALIFERE S.A cu sediul in Cluj-Napoca</p>	B2
2.	<p>Intrat la 19.06.2006 Nr. 23056 CF In baza contractului autentificat de parcelare si cotele - cotele p. sub nr. 674/16.06.06 si reposes as se instabuleaza cotele A+1: cotele p. si reposes in favoarea:</p> <p>SC PRAGMATIC COMPREST SRL cu sediul in Cluj-N</p>	
3.	<p>Intrat la 19.06.2006 Nr. 23056 CF Se noteaza conditia de instrainare si grevare in favoarea:</p> <p>BKD. Groupe Societe Generale SA Suc. Cluj. S</p>	




ef

18

Cartea funciară cu nr. 158026

Comuna/ Oraș/ Municipiu S

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
4	<p>21-12-2007 Nr. 1064/03 notează Interdicția de ... de ... în favoarea: BRO FCA SA IUC S</p> 	

16.06
sua

12.20



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 250719 SISTATĂ COPIE

Carte Funciară Nr. 250719 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:158024
Nr. cadastral vechi:8797

TEREN Necunoscut

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 8797	1.432	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
23055 / 19/06/2006	
Contract De Ipoteca nr. 1674, din 16/06/2006 emis de notar public Mariana Lupea;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	
1) SC PRAGMATIC COMPREST SRL, CU SEDIUL IN CLUJ-NAPOCA	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 158024)	
23056 / 19/06/2006	
Contract De Ipoteca nr. 1679, din 16/06/2006 emis de notar public Mariana Lupea;	
B2	A1
interdictie de instrainare si grevare	
1) BRD GSG SA SUC. GRUP CLUJ	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 158024) prin care se completeaza cu interdictia de inchiriere, dezmembrare, alipire, construire ,demolare, restructurare si amanajare	
106483 / 21/12/2007	
Contract De Ipoteca nr. 4071 emis de notar public Mariana Lupea;	
B3	A1
interdictie de instrainare si grevare	
1) BRD GSG SA SUC. CLUJ	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 158024) prin care se completeaza cu interdictia de inchiriere, dezmembrare, alipire, construire ,demolare, restructurare si amanajare	
69355 / 14/07/2009	
Act Administrativ nr. 0, din 14/07/2009 emis de CERERE DE INSCRIERE;	
B4	A1
se noteaza autorizatia de construire nr. 1724/02.10.2007 eliberata de Primaria Cluj-Napoca pentru construire hala metalica cu functiunea depozit de cabluri electrice P+E	
56375 / 13/05/2010	
Act Notarial nr. 1446, din 12/05/2010 emis de BNP LUPEA MARIANA (act administrativ nr. 47602/22-04-2010 emis de OCPI CLUJ);	
B5	A1
Se sisteaza cartea funciara 158024 (id electronic 250719) a imobilului cu nr. cadastral 8797 (id electronic 250719)/Cluj-Napoca ca urmare a alipirii acestuia in imobilul cu nr. cadastral 267966/Cluj-Napoca, in scris in cartea funciara cu nr. 267966;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
23056 / 19/06/2006	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Contract De Ipoteca nr. 1679, din 16/06/2006 emis de notar public Mariana Lupea;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1863200 RON+ dobanda BUBOR 1 M+3pp/an, indexabila 1) BRD GSG SA SUC. GRUP CLUJ <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 158024) se modifica suma ipotecii prin reesalonare la suma de 3.003.019,10 RON precum si a tuturor dobanzilor aferente , a cheltuielilor, penalitatilor , comisioanelor si a tuturor celorlalte obligatii.</i>	A1
106483 / 21/11/2007		
Contract De Ipoteca nr. 4071 emis de notar public Mariana Lupea;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1706000 RON+ dobanda BUBOR 1 M+1,5 pp/an , indexabila 1) BRD GSG SA SUC. CLUJ <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 158024)se modifica suma ipotecii prin reesalonare la suma de 3.003.019,10 RON precum si a tuturor dobanzilor aferente , a cheltuielilor, penalitatilor , comisioanelor si a tuturor celorlalte obligatii.</i>	A1
48642 / 26/04/2010		
Act Notarial nr. 610, din 23/04/2010 emis de BNP MARGA AMALIA NICOLETA;		
C3	- se notează addenda nr. 1/23.04.2010 aut. 610/23.04.2010 emis de BNP MARGA AMALIA la contractul de ipoteca aut. nr. 1679/2006,4071/2007 emise de BNP LUPEA MARIANA de sub C1,2 încheiat între SC PRAGMATIC COMPREST SRL in calitate de debitor ipotecar si BRD-GSG SUC. GRUP CLUJ in calitate creditor ipotecar prin care se completeaza cu interdictia de inchiriere, dezmembrare, alipire, construire ,demolare,restructurare si amanajare si se modifica suma ipotecii prin reesalonare la suma de 3.003.019,10 RON precum si a tuturor dobanzilor aferente , a cheltuielilor, penalitatilor , comisioanelor si a tuturor celorlalte obligatii.	A1



Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 8797	1.432	

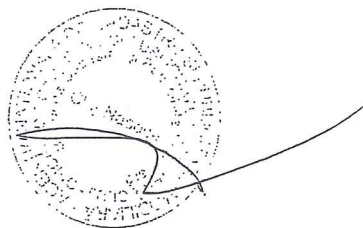
* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
±	alte	-	-	-	-	-	

CONFORM CU
ORIGINALUL

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 legitimatia nr. _____ eliberata la data de _____ si LASZLO DENES cu domiciliul in CLUJ NAPOCA str. GRADIEI nr. 19 bl. et. sc. ap. legitimat cu buletin de identitate seria KX nr. 526711 ,eliberat la data de 29.01.2007 de POL.CLUJ NAPOCA , a intervenit urmatoarul contract:

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Primul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din CLUJ-NAPOCA str. GRADIEI nr. 19 bl. sc. ap. jud.CLUJ compusa din 2 camere in suprafata de 44.00, dependinte in suprafata de 24.50 mp., si teren 329.00 mp., folosite in exclusivitate si 0.00 folosite in comun.

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

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 2 ani si 2 luni cu incepere de la data de 05.02.2007 pana la data de 08.04.2009

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

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI DE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunara este de 210750.00 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de 05.02.2007 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 05.02.2007 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 exploatare si functionalitate a pe foata durata inchirierii locuintei;
- sa intratine in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, imprejuriri, pavimente, scari exterioare) curti si gradini precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); sa intratine 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, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie, s.a.).

26

b). Chiriasul se obliga:

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

IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
 - prevad responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarile aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. b asa cum sunt acestea formulate;
 - impun chiriasilor sa faca asigurari de daune;
 - exonerarea proprietarului de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
 - autorizarea proprietarului sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.
- Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face la:
- a) cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minim de 60 de zile;
 - b) cererea proprietarului atunci cind:
 - chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
 - chiriasul a pricinuit insemnate stricacuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor precum si oricaror alte bunuri aferentelor, sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
 - chiriasul are un comportament care face imposibila convetuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
 - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;
 - c) la cererea asociatiei de proprietari atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioada de trei luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului.
 - d) in cazul neplatii cheltuielilor comune trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de inchiriere, pe calea instantelor de judecata
 - e) respectarea normelor PSI, D.G. nr. 60/1997, art. 1-9.
- Evacuarea chiriasului se face numai pe baza unei hotarari judecatoresti irevocabile, iar chiriasul este obligat la plata chiriei prevazute in contract pana la data executarii efective de evacuare.
- 25

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 CLAUZE CONVENITE INTRE PARTI

Anexa 1,2 si 3 fac parte integranta din contractul de inchiriere.
Prezentul contract s-a incheiat astazi 14.02.2007
in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,
PRINAR
ENTIL BUC

DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOTERADAN

DIRECTOR,
STEFANIA GABRIELA FERENCZ

SEF SERVICIU LOCATIV,
GHEORGHE CHIRILEAN

16.02.2007.

INTOCNIT,

CHIRLA CAIUS

Ch

CHIRIAS,

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

nr. 14.02.2007

Anexa nr. 1 la parte integranta
din contractul de inchiriere
inregistrat la nr. 983,
din 15.02.2007

F I F A

SUPRAFETI LOCATIVE INCHIRIATE (A)

Municipiul CLUJ-NAPOCA

Str. DRAGHICI

nr. 19

blocul

scara

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

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

instalatiile electrice e) DA construite din materiale inferioare f) NU

A

Date privind locuinta inchiriată

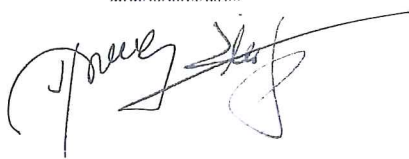
Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	25.20	25.20	0.00
2	CAMERA	18.80	18.80	0.00
Total		44.00	44.00	0.00
1	BUCATARIE	12.85	12.85	0.00
2	BAIE	4.10	4.10	0.00
3	ANTREU	3.65	3.65	0.00
4	SAG	3.90	3.90	0.00
Total		24.50	24.50	0.00
1	TEREN	329.00	329.00	0.00
Total		329.00	329.00	0.00

8

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

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retributia tarifară lunară, pensia sau veniul
1	LASZLO DEMES		TITULAR	1971	0.00
2	LASZLO ATTILA		FATE	1969	0.00

LOCATOR,



LOCATAR,



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

28

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE
NR. 75302 din 01.06.2009

ACT ADITIONAL
Nr. 1 la contractul de închiriere nr. 9836 din 05.02.2007

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str.Moșilor nr.3, reprezentat prin primar **SORIN APOSTU**, și director economic **OLIMPIA MOIGRĂDAN** pe de o parte și **LASZLO DENES**, CNP 1710320120735, cu domiciliul în Cluj Napoca, str. ORADIEI nr. 19, pe de alta parte.

În baza Legii nr.114/1996 republicată, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, O.U.G. nr.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, a documentației de întabulare și a cererii nr.75302/0804.2009

Art. 2. Obiectul actului adițional

-se modifică lit.d din capitolul I din contractul de închiriere, care va avea următorul cuprins:
-, se prelungește durata contractului de închiriere privind suprafața locativă cu destinația de locuință situată în municipiul Cluj-Napoca, STR. ORADIEI, NR.19, pe o perioadă de 5 ani, de la data de 19.05.2009 până la data de 19.05.2014

Se introduc următoarele articole:

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

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

Art. 3 Chiria lunară este de 87,66 RON.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate

Art. 5. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere nr. 9836 din 05.02.2007 și se încheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator și 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

**PRIMAR,
SORIN APOSTU**

DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOIGRĂDAN

COMPARTIMENTUL AVIZARE
EXECUTARE CONTRACTE,
Consilier juridic
FEREZAN RALUCA BOGDANA

DIRECTOR,
DACIA CRIȘAN

ȘEF SERVICIU,
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,
CAIUS CHIRLA

LOCATAR

NUMELE: LASZLO
PRENUMELE: DENES
C.I.seria KX nr.526711
Semnătura



15 IUN. 2009

01 IUN. 2009



ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR.86509 din 19.03.2012

ACT ADITIONAL

Nr. 3 la contractul de inchiriere nr. 9836 din 05.02.2007

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar **RADU MOISIN**, pe de o parte si **LASZLO DENES**, CNP 1710320120735, cu domiciliul in Cluj Napoca , str. Oradiei nr. 19, pe de alta parte.

În baza prevederilor Legii nr. 114/1996 și a H.C.L. nr. 284/15.07.2010, a art. 256 alin. 3 din Legea nr 571/2003 privind Codul Fiscal s-a încheiat prezentul act adițional.

II. Obiectul actului adițional

Art. 2 - Obiectul actului adițional îl constituie modificarea contractului de închiriere privind clauza de aplicare a dobânzilor și penalităților de întârziere, astfel:

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

Art. 3 – se completează lit. b), din cap. III, din contractul de închiriere cu următorul aliniat:

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

Art. 4. - Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. - Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 9836 din 05.02.2007 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR,
RADU MOISIN

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,

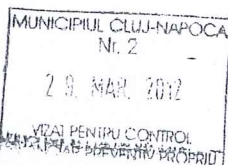
DIRECTOR,
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU
RALUCA FERREZAN

INTOCMIT,
CORNELIA MIRON

LOCATAR

NUMELE: LASZLO
PRENUMELE: DENES
CNP- 1710320120735
Semnatura _____



30

ACT ADITIONAL

Nr. 4 la contractul de închiriere nr. 9836 din 05.02.2007

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

LASZLO DENES, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Oradiei, nr. 19, având CNP **1710320120735**, în calitate de **LOCATAR**, convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale, așa cum au fost modificate și completate prin actele adiționale anterioare și se prelungește durata locațiunii, astfel:

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.G. nr. 43/2014, HCL nr.715/2000, HCL nr. 209/2003, HCL nr. 245/2004, cererea nr. 287293/14.08.2014.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază; iar al doilea, în calitate de chiriaș, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Oradiei nr. 19, jud. Cluj, având suprafața utilă de 68,50 m.p., cu structura formată din 2 camere, 1 bucatărie, 1 baie, 1 antreu, 1 sas, conform Anexei la contractul de închiriere, identificată în C.F. 23237, sub nr. topo 21039/3.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 329,00 m.p. de teren, aflată în indiviziune, conform anexei care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 2 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 LOCUINTEI

Pentru locuința prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară de **87,58 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.

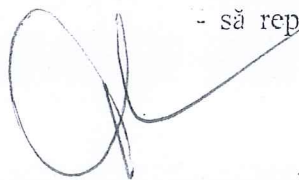
V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Obligațiile locatarului:

- Locatarul a predat locatarului locuința în stare normală de folosință, stare care a fost consimnată 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, împrejurimi, 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 (ascensori, 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 locatarului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatarului, ca urmare a rezilierii contractului/încheierii perioadei contractuale, această va intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în temeiul accesiunii imobiliare artificiale așa cum este reglementată de Codul Civil;

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

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

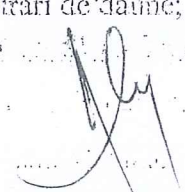

VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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;

- împân 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 aferentelor, 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/propietari, 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/propietari, după caz, până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată.

Încetarea contractului:

- contractul de închiriere încetează la împlinirea termenului;

Atunci când dreptul locatarului de a folosi imobilul se stinge ca urmare a încetării locațiunii prin expirarea termenului, prin acțiunea locatarului, prin neplata chiriei, precum și din orice altă cauză și locatarul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liber imobilul, în termen de

34

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/documentație de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei. În cazul vânzării se aplică dispozițiile legilor speciale în materie.

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

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

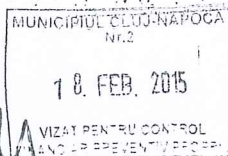
LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

prin
PRIMAR
EMIL BOC

LOCATAR

NUMELE: LASZLO
PRENUMELE: DENES

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN



Semnătura

Data 27.09.2015

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,
ALINA BUIȘ

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
CORNELIA MIRON

35

FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca
str. Oradiei nr. 19, situat la nivelul etaj a) PARTER
încălzire b) DA, apă curentă c) DA, canalizare d) DA, instalație electrică, e) DA, construite din
materiale inferioare f) NU

A
Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	CAMERĂ	25,2	25,2	
2	CAMERĂ	18,8	18,8	
	TOTAL	44	44	
3	BUCĂTĂRIE	12,85	12,85	
4	BAIE	4,1	4,1	
5	ANTREU	3,65	3,65	
6	SAS	3,9	3,9	
	TOTAL	24,5	24,5	
7	TEREN	329	329	
	TOTAL	329	329	

B

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

h)

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	LASZLO DENES	TITULAR	1971	
2	LASZLO ATTILA	FRATE	1969	

LOCATOR,



LOCATAR,



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

CONTRACT VALABIL:27.06.2019

CHIRIA: 27.06.2014

B.I./C.I.seria KX nr. 526711

CNP: 1710320120735

Anexa nr.2 parte integrantă

din contractul de închiriere

nr. 9836 din 05.02.2007

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul

LASZLO DENES, STR. ORADIEI NR. 19

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)		Suma
1.	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	44	0,84	36,96
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș			
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paiantă, chirpici și lemn			
5.	TOTAL I:	44		36,96
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicanetă, antreu, țindă, coridor, wc	24,5	0,34	8,33
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă		0,19	
8.	TOTAL II:			45,29
9.	Teren aferent locuinței	329	0,04	13,16
10.	TOTAL III:			58,45
11.	Coeficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	1,5		87,68
12.	VENIT MEDIU			
13.	TOTAL CHIRIE-Cota Stat Român 90%			87,68

LOCATOR,

ÎNTOCMIT,
CORNELIA MIRON

LOCATAR,

56770 / 01.02.2019

ACT ADIȚIONAL

Nr. 5 la contractul de închiriere 9836 din 05.02.2007

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

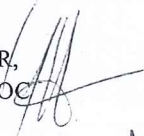
LASZLO DENES, C.N.P. 1710320120735, cu domiciliul în Str. Oradiei, Nr. 19, Cluj-Napoca, Jud. Cluj, identificat cu CI seria CJ nr. 275666, în calitate de **LOCATAR**

TEMEI: Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, H.C.L. nr. 1064/2018.

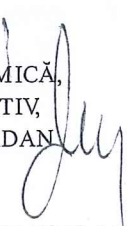
Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se modifică contravaloarea chiriei pentru locuința ce face obiectul contractului de închiriere, ca urmare a modificării zonei de încadrare fiscală a terenului, astfel:

1. Se modifică Cap. IV, alin. 1, din actul adițional nr. 4 din data de 10.12.2014, conform fișei de calcul, anexa 2 la prezentul act adițional, care va avea următorul conținut: "Chiria lunară aferentă locuinței ce face obiectul contractului de închiriere este de 116,90 lei/lună, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform anexei 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere."
2. Restul clauzelor contractuale rămân neschimbate.
3. Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR,
EMIL BOC



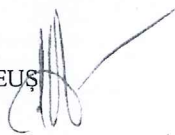
DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN



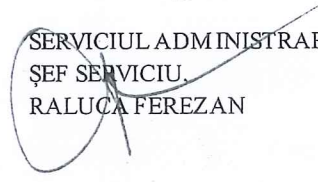
SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE,
ȘEF SERVICIU,
LUCIA-ROXANA LĂPUȘAN

R. Lăpușan 05.02.2019

D.P.M.E.P,
DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ



SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN



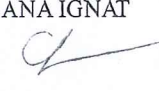
LOCATAR,
NUME: **LASZLO**
PRENUME: **DENES**
SEMNATURA



DATA

13.02.19

ÎNTOCMIT,
ANA IGNAT



CONTRACT VALABIL: până la 27.06.2019

Anexa nr. 2 la actul adițional nr. 5 / 01.02.2019, parte integrantă din contractul de închiriere nr. 9836 / 05.02.2007

DATA CHIRIEI: 01.01.2019

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul/chiriașii

LASZLO DENES, C.N.P. 1710320120735, identificat prin CI seria CJ nr. 275666,

adresa locuinței: str. ORADIEI, nr. 19, CLUJ-NAPOCA, CLUJ

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	44.00	0.84	36.96
2	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș	0	0.13	0.00
3	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea		0.08	0.00
4	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paieanță, chirpici și lemn		0.08	0.00
5	TOTAL I:			36.96
6	Dependențele locuinței: bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, țindă, coridor, wc	24.50	0.34	8.33
7	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă	0	0.19	0.00
8	TOTAL II:			45.29
9	Teren aferent locuinței	329	0.04	13.16
10	TOTAL III:			58.45
11	Coeficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	2.00		116.90
12	Venit mediu			0.00
13				0
14				0
15				0
16				0
17				0
18	TOTAL CHIRIE			116.90

LOCATOR,



LOCATAR,



Proces Verbal

al Comisiei mixte pentru repartizarea locuintelor
din data de 19.03.2019 ora 11,00 - Cabinet viceprimar
Oláh Emese.

Sunt prezenti: Oláh Emese, Racz Levente, Tóthfalvi
András, Julia Ardeus, Raluca Felezan, Măcan Anul,
Cămin Ciolnu, Roxana Lăpușan

Se ia în disc. pct. 1. Repartizarea locuinte
disponibile.

Comisia ia act de că există un nr^o de
locuinte care pot fi puțute în stare normală
de folosință, respectiv de faptul că 2 dintre
acestea nu au fost vizionate de dl-
Bob Simion.

Astfel, se decide aprob. vizionare a locuintelor
din gr. Timișului nr. 43 gr. 1 ap. 2 și
Taberu nr. 4 B ap. 15.

Astfel rămân disponibile locuintele din
Timișului 77 ap. 7, Timișului 75 ap. 7 și
Oláhki nr. 6 ap. 3.

Comisia vărmind să de urgență a locuitorii
Lăușto Anny așa cum aceasta este stabilită
în lista tehnică de constatare transmisă

2018 cercetarea cu m^{ce} puselelor cu de
locative și fondul loc. de micșitate disponibi
respectiv a cernă de 13, 95mp + WC 3, 92mp
situația în str. Eumia Gugușu nr. 27,
decide suplimentarea fondului de loc. de
micșitate cu loc. situația în str. Căminu
nr. 6 ap. 3 în vederea atrib. acestuia
cu și loc. de micșitate până la ~~regimen~~
~~fata~~ identificarea unei soluții locative.

Fata de cele 2 loc. disponibile și văzând
lista de priorități aprobată prin HCL 93/2019,
Comisia în baza prev. legii stabilite ripartiza
loc, astfel:

Str. Timișului nr. 74, sc. I ap. 7 și ripartizarea
d-1 Băneșian Dumitru.

Str. Timișului nr. 75, sc. III ap. 7 și ripartizarea
d-1 Găloica Iosif.

2. Cu privire la loc. de micșitate, Comisia în
vederea analiz. solicit. de priorități,
consiliu a fi măsurată prezenta
armat. documente:

- adeverință cu privire la calit. de
angajat a pers. care ocupă loc.

Eliminarea de institutie

= declaratie notariata a pusului cu capul locuintei
salvati ai cont. de tehnicu cu privire la
proprietate, capau a buriva/chirias ai unei loc.
din fondul local de stat / mediu
- dovada primar. debitilor catre furnizori
de utilitati / asoc. de proprietari, ~~membru~~.

1. Membrii Comisiei din executivul local alitate
est. se abtin de la acest demers.

2. Solicitari / propuneri / uracuri.

Michi Radu - ca urmare a prelucarii loc. de
Mecuit. Comisia ia act de taminiua fara
obiect a evacuării

Kalfo Maria si Iaco Caamen

Comisia va tina cu se afla in imposib.
de identif. a unei solutii ~~locative~~ ^{locative} a tuturor
pus din imobil, decide solutia care
Ais. Tehnica de efect. a lucrarilor de
punu in siguranta a claditor.

Se amana sit. taminiu in atentie
Comisiei pina la identif. unei solut. locative.

Gregori Margit Hona

Comisia ia act de Heta tehnica de cons.

m. 5/19.12.2018 a Ais. Tehnica si decide

transmiterea solicit. catu aceasta de
demararea a lucrărilor in regim de
urgenta.

Petu Iosif - Comisia vărind Hota tehnica
de constatare M. 6/15.01.2019 stabilita
atrib. loc. de munitate din sta. Elmia
Gugoracu M. 27 ap. 4 B, până la identel
unei solutii de locuiri cupunzătoare
cu privire la solicit. Așezării Tehnice,
Comisia ~~stabilita~~ ^{recomandă} continuarea demersului
privind cel recomandat prin Hota
tehnica de constatare.

Ofțan Vasile - Se ia act de decursul demersului
actuale tamine in atenta Comisiei.

Punctul 4 - se amana

Punctul 5 - se amana

Punctul 6 - se amana

Punctul 7 - se amana, se solicita inform
de la Au. Judecării

44

Punctul 8. Comisia consideră că raportat
la Act. aduselor MFP cu privire la proprietate,
Amn. En. cauză acest punct se va discuta la
următoarea ședință care va analiza posib. indiv.
de către deșeurile imobiliare cu formarea fond
prin atrib. în compensare. În temeiul
Legilor speciale.

La această ședință se vor prezenta toate actele
MFP și punctele de vedere.

Următoarea ședință a Comisiei va fi 01.04.2019
ora 14,00.

A-1 comitetul Tothfalgyi Andros si urbagi
~~de armenia~~

Punctul 9. Se ia act de cererile formulate
de Fundatia Asiu.

Punctul 10. Vucescu Ganda - se amână pînă
la transm. punctului de vedere al As.
Judicia.

Raport

H

In

MF

gpo