

1-62 f.

17/26.05.2019

### HOTĂRÂRE

privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 4848/2018, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 6517/211/2018, definitivă

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

Examinând proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 4848/2018, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 6517/211/2018, definitivă - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Dan Ștefan Tarcea, Constantin Ioan Tomoș și Gergely Balázs;

Analizând Referatul nr. 250917/451/13.05.2019 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății prin care se propune punerea în executare a Sentinței Civile nr. 4848/2018, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 6517/211/2018, definitivă;

Reținând Sentința Civilă nr. 4848/2018, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 6517/211/2018, definitivă prin Decizia Civilă nr. 535/2019 a Tribunalului Cluj, prevederile Legii nr. 112/1995, actualizată, Procesul-verbal al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat din data de 07.05.2019;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă vânzarea către numita Petraș Iuliana, având C.N.P. a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Pitești nr. 14, ap. 8, în suprafață de 33,89 mp., înscrisă în C.F. individuală nr. 259760-C1-U5 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 125792), cu nr. topografic 4815/1/VIII, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 4848/2018, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 6517/211/2018, definitivă.

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

(2) Prețul de vânzare a locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Pitești nr. 14, ap. 8, stabilit de către Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor

din fondul locativ de stat, la data de 07.05.2019, este de 33.053 lei, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de lege, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

**Art. 3.** (1) La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta următoarele documente:

a) adeverință eliberată de asociația de proprietari/locatari sau orice document care atestă faptul că nu înregistrează restanțe rezultate din neachitarea cheltuielilor comune;

b) certificat fiscal eliberat de autoritatea locală privind obligațiile față de bugetul local;

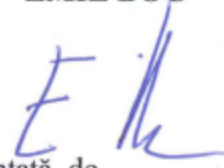
c) declarație notarială din care să rezulte că atât titularul cât și membrii familiei sale (soț, soție, copii minori) nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

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

**Art. 4.** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția economică și Direcția juridică.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora Roșca



**REFERAT**

privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 4848/2018, pronunțată de  
Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 6517/211/2018, definitivă

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Pitești nr. 14, ap. 8, a fost închiriat începând cu anul 1985 numitului Vass Ștefan conform contractului de închiriere nr. 123709 din data de 16.01.1985, căruia s-a repartizat spre folosință următoarele încăperi: 1 cameră în suprafață de 9,60 mp., 1 bucătărie, în suprafață de 8,80 mp. și un wc. comun în suprafață de 0,50 mp., rezultând o suprafață totală de 18,90 mp.

Prin adresa înregistrată cu nr. 65566 din data de 26.02.1998, numitul Vass Ștefan a solicitat includerea în contractul de închiriere a soției Vass Iuliana și a fiicei Vass Carina-Ștefana.

Astfel, la data de 17.03.1998 a fost întocmită fișa suprafeței locative, anexă la contractul de închiriere nr. 123709/16.01.1985, având ca titular de contract pe numitul Vass Ștefan, iar cu drepturi locative soția și fiica acestuia.

Prin Sentința Civilă nr. 3304/1999 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2152/1998, se desface căsătoria părților încheiată la data de 15.10.1994, prin divorț, iar reclamantei Vass Iuliana se atribuie beneficiul contractului de locațiune nr. 123709/16.01.1985, privind locuința situată în Cluj-Napoca, str. Pitești nr. 14, ap. 8, până la partajarea bunurilor comune, cu evacuarea pârâtului din această locuință.

Astfel, la data de 14.09.1999, autoritatea locală a încheiat cu numita Petraș Iuliana (fostă Vass) contractul de închiriere nr. 48763, având în componență următoarele: 1 cameră în suprafață de 9,22 mp., 1 bucătărie, în suprafață de 8,21 mp. și un wc. comun în suprafață de 0,82 mp., rezultând o suprafață totală de 18,25 mp.

Deoarece imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Pitești nr. 14, ap. 8, conform documentației de întabulare a imobilului avea altă descriere, s-a întocmit Procesul-verbal nr. 60735 din data de 07.09.2004, conform căruia locuința are în componență: 1 cameră în suprafață de 14,97 mp., 1 bucătărie, în suprafață de 8,74 mp., 1 cămară de alimente, în suprafață de 3,18 mp., un antreu comun, în suprafață de 2,52 mp., un wc., în suprafață de 3,30 mp. și 1 boxă, în suprafață de 1,28 mp., rezultând o suprafață totală de 33,99 mp.

Ulterior, ca urmare a solicitării doamnei Petraș Iuliana de schimbare a numelui în Astaluș Iuliana dobândit în urma căsătoriei, în conformitate cu Procesul verbal nr. 60735/07.09.2004, s-a întocmit un nou contract de închiriere sub nr. 60735/07.09.2004, având perioada de locațiune până la data de 08.04.2009, perioadă ce a fost prelungită prin acte adiționale până la data de 27.06.2019.

Prin actul adițional nr. 2 la contractul de închiriere nr. 60735/07.09.2004, conform Sentinței Civile nr. 1761/11.02.2009 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 16017/211/2008, s-a modificat numele titularului din Astaluș Iuliana în Petraș Iuliana.

Numita Petraș Iuliana, prin cererea înregistrată cu nr. 360053/45 din data de 10.10.2014, a solicitat cumpărarea, în baza Legii nr. 112/1995, a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Pitești nr. 14, ap. 8, la care s-a comunicat faptul că nu se poate da curs solicitării deoarece nu îndeplinește condițiile prevăzute de lege, respectiv faptul că în conformitate cu prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995 „*chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta,...pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului*”, iar prin art. 6 din Hotărârea nr. 20/17.01.1996, privind normele de aplicare a Legii nr.112/1995, se face următoarea precizare „*Dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.*”

Urmare audienței la directorul D.P.M.E.P., prin care numita Petraș Iuliana revine la solicitarea de cumpărare a imobilului, dosarul a fost analizat în cadrul ședinței din data de 30.05.2017 a Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, care a respins cererea de cumpărare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Pitești nr. 14, ap. 8, pe motivul că aceasta avea drepturi locative pentru acest imobil după intrarea în vigoare a Legii nr. 112/1995, respectiv din data de 17.03.1998, ca urmare a solicitării includerii în contractul de închiriere nr. 123709/16.01.1985, titular de contract fiind fostul soț Vass Ștefan, fapt ce a fost comunicat numitei Petraș Iuliana prin adresa cu nr. 277999/451 din data de 14.06.2017.

Prin cererea ce a făcut obiectul dosarului nr. 5592/117/2017 aflat pe rolul Tribunalului Cluj, reclamanta Petraș Iuliana a solicitat instanței de judecată anularea deciziei Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat din data de 30.05.2017 prin care s-a respins cererea de cumpărare a locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Pitești nr. 14, ap. 8, și obligarea pârâtului Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca să procedeze la vânzarea apartamentului indicat mai sus, în favoarea acesteia, în conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995.

Astfel, prin Sentința Civilă nr. 495/09.11.2017 pronunțată de Secția civilă a Tribunalului Cluj s-a admis excepția necompetenței funcționale și s-a dispus declinarea competenței de soluționare în favoarea Secției mixte de contencios administrativ și fiscal a Tribunalului Cluj.

La data de 18.01.2018, reclamanta Petraș Iuliana a depus o extindere de acțiune față de Municipiul Cluj-Napoca.

Pârâtul Municipiul Cluj-Napoca a depus întâmpinare la data de 08.02.2018 prin care a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiate, întrucât Legea nr. 112/1995 nu stabilește o obligație în sarcina deținătorului actual, ci o facultate, în caz contrar s-ar încălca dreptul de proprietate. 4

Asfel, prin Sentința Civilă nr. 931/27.03.2018 pronunțată de Tribunalului Cluj în dosar nr. 5592/117/2017\* s-a admis excepția necompetenței materiale și s-a dispus declinarea competenței

de soluționare în favoarea Judecătoria Cluj-Napoca, pe rolul căreia cauza s-a înregistrat la data de 29.03.2018 sub nr. 6517/211/2018.

Prin N.I. nr. 513855/516/303/02.11.2018, Serviciul Contencios comunică Sentința Civilă nr. 4848/2018 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 6517/211/2018, prin care instanța de judecată obligă pârâții Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca la efectuarea demersurilor necesare vânzării-cumpărării și a încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu reclamanta Petraș Iuliana cu privire la apartamentul nr. 8 situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Pitești nr. 14, obiect al contractului de închiriere înregistrat sub nr. 123709/16.01.1985, nr. 48763/14.09.1999, nr. 60735/07.09.2004, înscris în C.F. vechi nr. 125792, nr. topo 4815/VIII, în condițiile Legii nr. 112/1995.

Instanța a reținut faptul că reclamanta a făcut dovada ocupării imobilului în baza unui contract de închiriere valabil, încă din data de 17.12.1994, imediat după încheierea căsătoriei cu numitul Vass Ștefan, și nu numai din data de 17.03.1998, când au fost efectuate formalitățile de menționare în fișa locativă a imobilului închiriat. În acest sens, instanța subliniază că, atestarea ocupării de către reclamantă a apartamentului nr. 8 situat în Cluj-Napoca, str. Pitești, nr. 14, încă din data de 17.12.1994, s-a făcut tocmai de pârât prin adresa nr. 8724/EP/30.06.2017 emisă de Direcția de Evidență a Persoanelor Cluj-Napoca, astfel că, nu reprezintă doar o chestiune faptică, ci dimpotrivă, luarea în evidență a reclamantei ca având acest domiciliu s-a realizat și în mod formal, începând cu această dată.

La N.I. nr. 513855/516/303/02.11.2018 a Serviciului Contencios, prin care s-a solicitat punctul de vedere față de sentința mai sus menționată, respectiv dacă se impune exercitarea căii de atac, s-a comunicat faptul că apreciem eronate reținerile instanței de judecată în cadrul Sentinței Civile nr. 4848/2018, în sensul că este îndeplinită condiția privind calitatea de chiriaș a reclamantei la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, în baza contractului de închiriere nr. 123709/16.01.1985, al cărui beneficiu i s-a atribuit reclamantei, sens în care se constată îndreptățirea acesteia la exercitarea dreptului de opțiune de cumpărare a apartamentului nr. 8, situat în Cluj-Napoca, str. Pitești nr. 14, și obligă pârâții Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca la efectuarea demersurilor necesare vânzării-cumpărării și a încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu reclamanta cu privire la apartamentul nr. 8 situat în Cluj-Napoca, str. Pitești nr. 14, obiect al contractului de închiriere înregistrat sub nr. 123709/16.01.1985, nr. 48763/14.09.1999, nr. 60735/07.09.2004, înscris în C.F. vechi nr. 125792, nr. topo 4815/1/VIII, în condițiile Legii nr. 112/1995.

De asemenea s-a precizat faptul că în contractul de închiriere valabil la data intrării în vigoare a legii, elementele componente ale apartamentului erau: 1 cameră, în suprafață de 9,22 mp., 1 bucătărie, în suprafață de 8,21 mp. și un wc. comun în suprafață de 0,82 mp., rezultând o suprafață totală de 18,25 mp., iar conform actului adițional nr. 5 la contractul de închiriere nr. 60735/07.09.2004, imobilul are în componență următoarea elemente: 1 cameră în suprafață de 14,97 mp., 1 bucătărie, în suprafață de 8,74 mp., 1 cămară de alimente, în suprafață de 3,18 mp., un

antreu comun, în suprafață de 2,52 mp., și un wc., în suprafață de 3,30 mp. și 1 boxă, în suprafață de 1,28 mp., rezultând o suprafață totală de 33,99 mp.

Prin urmare, există diferențe cu privire la componența apartamentului de la momentul încheierii contractului de închiriere comparativ cu situația actuală, respectiv în contractul de închiriere valabil la această dată se regăsesc: **o cămară, un antreu și o boxă.**

Astfel, imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Pitești nr. 14, ap. 8, **nu poate face obiectul vânzării integral în baza Legii nr. 112/1995, actualizată și a H.G. nr. 20/1996.**

Împotriva acestei sentințe Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca au declarat apel, iar prin Decizia Civilă nr. 535/2019 a Tribunalului Cluj, definitivă, instanța a respins ca nefondat apelul declarat de pârâți împotriva Sentinței Civile nr. 4848/2018, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 6517/211/2018, pe care o menține în totul.

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 07.05.2019, a luat act de Sentința Civilă nr. 4848/2018, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 6517/211/2018, definitivă prin Decizia Civilă nr. 535/2019 a Tribunalului Cluj și a decis punerea în executare a acesteia.

Totodată Comisia a decis ca vânzarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Pitești nr. 14, ap. 8, către reclamanta Petraș Iuliana să fie realizată în conformitate cu datele de carte funciară.

Conform procesului-verbal de evaluare, valoarea prețului la 1 ianuarie 1990 este de 3,2997 lei, care, se actualizează cu coeficientul de creștere a veniturilor salariale medii nete pe economie, iar conform schiței funcționale întocmită ca urmare a evaluării, componentele apartamentului și suprafețele acestuia sunt: 1 cameră, cu o suprafață de 14,87 mp., 1 bucătărie, cu o suprafață de 7,65 mp., 1 cămară alimente, cu o suprafață de 4,00 mp., 1 antreu comun cu ap. 9, cu o suprafață de 5,00 mp., 1 wc., cu o suprafață de 1,64 mp. și 1 pivniță, cu o suprafață de 1,28 mp., rezultând o suprafață totală de 34,44 mp.

În conformitate cu prevederile art. 31 din Hotărârea nr. 20/1996, republicată, privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului „*Pentru stabilirea valorii despăgubirilor care se acordă foștilor proprietari și moștenitorilor acestora pentru apartamentele nerestituite în natura, a valorii apartamentelor care se restituie în natura, precum și pentru stabilirea prețului de vânzare, după caz, nivelul prețurilor la data de 1 ianuarie 1990, determinat potrivit prezentelor norme metodologice, se înmulțește cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete pe economie din ultima luna a trimestrului anterior plății despăgubirii sau cumpărării locuinței, fata de cele realizate în lunile ianuarie 1990 și februarie 1992*”.

Astfel, potrivit procesului-verbal de evaluare prețul de vânzare a locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca str. Pitești nr. 14, ap. 8, la data de 07.05.2019 este de 33.053 lei, la care va fi aplicat <sup>6</sup> coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Precizăm faptul că prețul cuprinde indexarea valabilă pentru trimestrul I al anului 2019, conform comunicării Institutului Național de Statistică.

Față de imobilul ce face obiectul prezentului proiect de hotărâre învederăm faptul că acesta este înscris în C.F. individuală nr. 259760-C1-U5 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 125792), cu nr. topografic 4815/1/VIII, și se află în proprietatea Statului Român, în administrarea operativă a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Precizăm faptul că imobilul a fost revendicat în baza Legii nr. 10/2001, iar prin Dispoziția nr. 4187/18.12.2013 a Primarului municipiului Cluj-Napoca cererea a fost soluționată prin respingere.

Din punct de vedere al revendicărilor în baza Legii nr. 112/1995, a Legii nr. 501/2002 și a Legii nr. 66/2004, acest imobilul nu a fost revendicat în baza acestor legi, și nu face obiectul niciunui litigiu cu privire la dreptul de proprietate.

La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta următoarele documente:

- a) adeverință eliberată de asociația de proprietari/locatari sau orice document care atestă faptul că nu înregistrează restanțe rezultate din neachitarea cheltuielilor comune.
- b) certificat fiscal eliberat de autoritatea locală privind obligațiile față de bugetul local.
- c) declarație notarială din care să rezulte că atât titularul cât și membrii familiei sale (soț, soție, copii minori) nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

În cazul nedeunerii acestor documente, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

Față de cele prezentate mai sus, supunem spre analiză și dezbateră deliberativului local propunerea de punere în executare a Sentinței Civile nr. 4848/2018, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 6517/211/2018, definitivă prin Decizia Civilă nr. 535/2019 a Tribunalului Cluj, în sensul vânzării către numita Petraș Iuliana, având C.N.P. a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, în suprafață de 33,89 mp., înscrisă în C.F. individuală nr. 259760-C1-U5 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 125792), cu nr. topografic 4815/1/VIII, și însușirea procesului-verbal de evaluare a acesteia.

Director,  
Iulia Ardeus

Președinte Comisie,  
Viceprimar Dan Ștefan Tarcea

Șef serviciu,  
Raluca Ferezan

VIZAT  
DIRECȚIA JURIDICĂ

Data 16. MAI. 2019

Semnătura:

Întocmit,  
Doina Boca

Amenda la Hotarârea nr. 11/2019

România  
Județul Cluj  
Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca  
Nr. 1343 din 06.05.2019

PROCES-VERBAL  
încheiat azi.....

PRIVIND EVALUAREA APARTAMENTULUI SI ANEXELOR AFERENTE  
situat in Cluj-Napoca, str. PITEȘTI nr. 14 ap. 8 nivelul M  
înscris în c.f. nr. 259.760-C-05 cu nr. topo 4015/1/VIII cota indiviză 9,36  
teren atrib. 38 mp cof. normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aprobate p  
H.G.nr. 20 din 17.01.1996.

Titular contract de închiriere PETRAS IULIANA  
Număr contract de închiriere 60.735/07.09.2004  
Modul de preluare a imobilului de către Statul Român .....

	Valoare in preturi ian. 1990 ( lei )	Coeficient de actualizae	Valoarea Actualizată ( lei )	Coeficient de actualizare	Valoarea Actualizata ( lei )
LOCUINTA Su =	32.470	10016,94	325.250.041		
BOXA- PIVNITA Su =	396	--	3.966.708		
Imprejmuire Magazie Sopron	111	--	1.111.880		
TOTAL VALOARE (Locuinta si anexe) Valabila la data de.....	32.997	--	330.528.969 BDU = 33.053 LEI		
VALOARE ACTUALIZATA Valabila la data de.....					

Valoare GARAJ ..... Su = .....  
valabila la data de ..... pentru 1\$ = ..... lei

Comisia tehnică mixtă de specialitate:

- 1. PREȘEDINTE DAN ȘTEFAN TARCEA - viceprimar.....
- 2. MEMBRI:
  - Constantin Ioan Tomoș - consilier local.....
  - Radu Florin Rațiu - consilier local.....
  - Molhen Mohammad- Bachar - consilier local.....
  - Adrian Mureșan - consilier local.....
  - Gergely Balázs - consilier local.....
  - Director, Direcția Patrimoniul municipiului și Evidența Proprietății Julia Ardeus
  - Sef serviciu, Serviciul Juridic, Legislație, Contracte- Raluca Ferezan
  - Sef serviciu, Serviciul Administrare, Spații, Terenuri- Mihaela Miron
  - Sef serviciu, Serviciul Evidență Patrimoniul și Cadstru- Mihaela Todoruț
  - Sef serviciu, Serrviciul Rate, Chirii, Tarife și Prețuri- Henț Adrian V.
  - Cristina Popovici - consilier S.E.P.C.....
  - Mircea T. Todoran - consilier S.E.P.C.....
  - Steliana Turdean - consilier S.E.P.C.....
  - Cristina Vajas - consilier S.E.P.C.....

8



ROMÂNIA  
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA  
SECȚIA CIVILĂ

OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL 3185

Dosar nr. 6517/211/2018

SENTINȚA CIVILĂ NR. 4848/2018  
Ședința publică din data de 04 iulie 2018  
Instanța constituită din:  
JUDECĂTOR : ȘOIMIȚA-BIANCA TRIFAN  
GREFIER: BOGDANA TIHON

Pe rol judecarea cauzei civile privind pe reclamanta PETRAȘ IULIANA în contradictoriu cu pârâții STATUL ROMÂN – CONSILIUL LOCAL LA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, având ca obiect obligație de a face.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică de la data de 19.06.2018, fiind consemnate încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța având nevoie de timp pentru deliberare, a amânat pronunțarea pentru data de 04.07.2018.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care:

În temeiul art. 394 și art. 395 C.pr.civ. instanța constată cauza în stare de judecată și o reține spre soluționare.

INSTANȚA

**Deliberând asupra cauzei civile de față instanța, constată următoarele:**

Prin cererea înregistrată la data de 14.07.2017 pe rolul Tribunalului Cluj, sub nr. 5592/117/2017, reclamanta PETRAȘ IULIANA în contradictoriu cu pârâtul STATUL ROMÂN – CONSILIUL LOCAL LA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA a solicitat anularea deciziei Comisiei Tehnice Mixte de Specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat din cadrul Consiliului Municipiului Cluj-Napoca din data de 30.05.2017 și obligarea pârâtului să procedeze la vânzarea apartamentului nr. 8 situat în Cluj-Napoca, str. Pitești, nr. 14, în favoarea acesteia, în conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995. Cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii s-a arătat în esență că, încă din anul 1994, aceasta a locuit în imobilul de mai sus cu fostul ei soț, numitul Vass Ștefan, acesta fiind titularul contractului de închiriere la momentul apariției Legii nr. 112/1995. Potrivit reclamantei, după divorț acesteia i s-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

În drept s-au invocat dispozițiile Legii nr. 112/1995.

În dovedirea cererii s-au depus copii după următoarele înscrisuri: certificat de căsătorie, act de identitate, adrese emise de Municipiul Cluj-Napoca – Direcția Patrimoniului Municipiului și Evidența Proprietății, adresă emisă de Direcția de Evidență a Persoanelor Cluj-Napoca, contract de închiriere cu anexe și acte adiționale, certificate de naștere, Sentința civilă nr. 3304/1999 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2152/1998 (f. 6-29).

Pârâtul a depus întâmpinare la data de 30.10.2017 prin care a invocat excepția necompetenței materiale, excepția lipsei calității procesuale pasive a Statului Român prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, iar pe fond a solicitat respingerea acțiunii, ca neîntemeiate, învederând că în Comisia de specialitate cererea a fost respinsă pe motiv că reclamanta are drepturi locative pentru acest imobil după intrarea în vigoare a Legii

nr. 112/1995, respectiv data de 17.03.1998. Totodată, pârâtul a învederat dispozițiile art. 9 Legea nr. 112/1995 și ale art. 1 Protocolul nr. 1 C.E.D.O.

În probațiune s-au depus copii după următoarele înscrisuri: adrese, contract de închiriere cu acte adiționale (f. 46-69).

Prin Sentința civilă nr. 495/09.11.2017 pronunțată de Secția civilă a Tribunalului Cluj s-a admis excepția necompetenței funcționale și s-a dispus declinarea competenței de soluționare în favoarea Secției mixtă de contencios administrativ și fiscal-a Tribunalului Cluj.

La data de 18.01.2018, reclamanta a depus o extindere de acțiune față de Municipiul Cluj-Napoca.

Pârâtul Municipiul Cluj-Napoca a depus întâmpinare la data de 08.02.2018 prin care a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiate, întrucât Legea nr. 112/1994 nu stabilește o obligație în sarcina deținătorului actual, ci o facultate, în caz contrar s-ar încălca dreptul de proprietate.

Prin Sentința civilă nr. 931/27.03.2018 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 5592/117/2017\* s-a admis excepția necompetenței materiale și s-a dispus declinarea competenței de soluționare în favoarea Judecătoriei Cluj-Napoca, pe rolul căreia cauza s-a înregistrat la data de 29.03.2018, sub nr. 6517/211/2018.

În ședința publică din data de 22.05.2018 instanța a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a Statului Român prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Instanța a încuviințat și administrat proba cu înscrisuri.

**Analizând actele și materialul probator existent la dosarul cauzei, instanța reține următoarele:**

În fapt, din extrasul de C.F. vechi nr. 125792 Cluj-Napoca reiese că apartamentul nr. 8 situat în Cluj-Napoca, str. Pitești, nr. 14, corp I se află în proprietatea pârâtului Statul Român, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca (f. 8 ds. 6517/211/2018), acesta fiind închiriat la data de 16.01.1985 numitului Vass Ștefan, în baza contractului înregistrat sub nr. 123709 (f. 64 ds. 5592/117/2017).

Din coroborarea certificatului de căsătorie nr. 1810/15.10.1994 (f. 6 ds. 5592/117/2017) cu cererea înregistrată sub nr. 65566/26.02.1998 (f. 67 ds. 5592/117/2017), cu anexa din data de 17.03.1998 la contractul de închiriere de mai sus (f. 65 ds. 5592/117/2017) și cu adresa nr. 8724/EP/30.06.2017 (f. 10 ds. 5592/117/2017) emisă de Direcția de Evidență a Persoanelor Cluj-Napoca rezultă că reclamanta s-a căsătorit la data de 15.10.1994 cu numitul Vass Ștefan și a locuit la adresa din Cluj-Napoca, str. Pitești, nr. 14, ap. 8, încă din data de 17.12.1994, fiind trecută astfel începând cu data de 17.03.1998 în fișa locativă a imobilului ca persoană ce locuiește cu titularul contractului de închiriere.

Prin Sentința civilă nr. 3304/08.04.1999 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2152/1998 (f. 16 ds. 5592/117/2017), rămasă definitivă, s-a dispus desfacerea căsătoriei reclamantei cu numitul Vass Ștefan, în același timp fiind atribuit reclamantei Petraș Iuliana beneficiul contractului de închiriere nr. 123709 privind locuința situată în Cluj-Napoca, str. Pitești, nr. 14, ap. 8.

Astfel, în continuare, contractul de închiriere a fost încheiat cu reclamanta în calitate de chiriaș, conform contractului înregistrat sub nr. 48763/14.09.1999, precum și restul actelor adiționale privind închirierea imobilului de mai sus, nr. 48763/14.09.1999, nr. 60735/07.09.2004 (f. 17-26 ds. 6517/211/2018, f. 47-63 ds. 5592/117/2017).

Prin adresa nr. 277999/451/14.06.2017 emisă de Municipiul Cluj-Napoca - Direcția Patrimoniului Municipiului și Evidența Proprietății (f. 8 ds. 5592/117/2017), reclamantei i s-a comunicat respingerea cererii acesteia de cumpărare a apartamentului nr. 8 situat în Cluj-Napoca, str. Pitești, nr. 14, pe motiv că aceasta are drepturi locative pentru acest imobil după intrarea în vigoare a Legii nr. 112/1995, respectiv din data de 17.03.1998, ca urmare a solicitării includerii în contractul de închiriere nr. 123709/16.01.1985, titular de contract fiind fostul soț Vass Ștefan.

În drept, instanța reține că, potrivit art. 9 alin. 1, Legea nr. 112/1995 „Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului”, iar în conformitate cu art. 6 din Normele de aplicare ale acestei legi (H.G. nr. 20/1996) „Dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.”

Prin prisma acestor dispoziții, instanța reține că pârâțul Municipiul Cluj-Napoca a comunicat la solicitarea expresă a instanței că imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Pitești, nr. 14 a fost revendicat în temeiul Legii nr. 10/2001, de către numita Pallos Jutta, însă notificarea a fost soluționată prin Dispoziția Primarului nr. 4187/18.12.2013 de respingere, conform înscrisurilor de la filele 31, 32 din dosar, ce nu a fost atacată, fără să fie depuse alte cereri în baza Legii nr.10/2001 pentru acest imobil. Astfel, având în vedere că, imobilul în speță nu s-a restituit foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, instanța constată îndeplinită prima condiție pentru exercitarea dreptului de opțiune de cumpărare.

În ceea ce privește calitatea reclamantei de a-și exercita dreptul de opțiune, instanța arată că prevederile legale anterioare stipulează dreptul chiriașilor ce ocupau apartamentele la data intrării în vigoare a legii. Or, contrar celor apreciate de pârâții, instanța apreciază că reclamanta a făcut dovada că, aceasta ocupa imobilul, în baza unui contract de închiriere valabil, încă din data de 17.12.1994, imediat după încheierea căsătoriei cu numitul Vass Ștefan, și nu numai din data de 17.03.1998, când au fost efectuate formalitățile de menționare în fișa locativă a imobilului închiriat. În acest sens, instanța subliniază că, atestarea ocupării de către reclamantă a apartamentului nr. 8 situat în Cluj-Napoca, str. Pitești, nr. 14, încă din data de 17.12.1994, s-a făcut tocmai de pârât prin adresa nr. 8724/EP/30.06.2017 (f. 10 ds. 5592/117/2017) emisă de Direcția de Evidență a Persoanelor Cluj-Napoca, astfel că, nu reprezintă doar o chestiune factică, ci dimpotrivă, luarea în evidență a reclamantei ca având acest domiciliu s-a realizat și în mod formal, începând cu această dată.

De aceea, instanța reține că la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, respectiv data de 28.01.1996, reclamanta ocupa apartamentul nr. 8 situat în Cluj-Napoca, str. Pitești, nr. 14, încă din data de 17.12.1994, în baza contractului de închiriere nr. 123709/16.01.1985, valabil încheiat de numitul Vass Ștefan, titular de contract, reclamanta fiind soția acestuia, ce a fost apoi menționată în contractul de închiriere, și ulterior, acesteia i s-a atribuit beneficiul contractului de închiriere nr. 123709, prin Sentința civilă nr. 3304/08.04.1999 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2152/1998.

Față de acestea, instanța consideră îndeplinită și condiția privind calitatea de chiriaș a reclamantei la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, în baza contractului de închiriere nr. 123709/16.01.1985, al cărui beneficiu i s-a atribuit reclamantei, sens în care, se constată îndreptățirea acesteia la exercitarea dreptului de opțiune de cumpărare a apartamentului nr. 8 situat în Cluj-Napoca, str. Pitești, nr. 14.

Instanța arată că, obligarea unității administrativ-teritoriale, prin primar, la vânzarea spațiului locativ aflat sub incidența Legii nr. 112/1995, în condițiile prevăzute de acest act normativ, nu aduce atingere dreptului său de dispoziție asupra bunului, ori încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1 C.E.D.O., deoarece obligația de a vinde este o obligație *in rem*, instituită în considerarea obiectului (locuință preluată în proprietatea statului, care nu se restituie fostului proprietar), iar nu o obligație *in personam*, reglementată în considerarea subiectului, respectiv a unității administrativ-teritoriale. Astfel, nu poate fi vorba de o facultate a vinde și o încălcare a dreptului de proprietate, câtă vreme statul român a adoptat o politică în materie locativă, în virtutea dreptului său de a dispune de o marja de apreciere în ceea ce privește definirea interesului public, cât și în alegerea modalității concrete de realizare a acestuia. Prin aceasta politica locativă, statul și-a exprimat acordul la înstrăinarea locuințelor ce nu au fost restituite foștilor proprietari către chiriași, în condițiile legislației în vigoare, legislație care derogă de la dreptul comun în materie de vânzare-cumpărare și prevede și prețul locuințelor ce se vând chiriașilor, care beneficiază de măsurile de protecție. Astfel, municipiul - în calitate

de proprietar al locuinței - trebuie să se conformeze voinței legiuitorului - care a derogat de la principiul libertății contractuale - atât în ceea ce privește acordul la vânzarea locuințelor din categoria celor prevăzute de lege, cât și în ceea ce privește prețul respectivelor locuințe.

În considerarea celor mai sus expuse, reținând și declarația reclamantei privind faptul că nu s-au dobândit sau înstrăinată o locuința proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu, în temeiul art. 9 Legea nr. 112/1995, instanța consideră întemeiată acțiunea, întrucât refuzul pârâților de a vinde locuința este nefondat, de vreme ce, reclamanta îndeplinește condiții legale, după cum s-a arătat anterior, iar refuzul pârâților nu poate avea la bază aprecierea discreționară, fără nicio justificare obiectivă, urmând a dispune obligarea pârâților la efectuarea demersurilor necesare vânzării-cumpărării și a încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu reclamanta cu privire la apartamentul nr. 8 situat în Cluj-Napoca, str. Pitești, nr. 14, jud. Cluj, obiect al contractului de închiriere înregistrat sub nr. 123709/16.01.1985, nr. 48763/14.09.1999, nr. 60735/07.09.2004, înscris în C.F. vechi nr. 125792, nr. top. 4815/1/VIII, în condițiile Legii nr. 112/1995. Or, dispunând în acest fel, instanța nu consideră necesară anularea deciziei Comisiei Tehnice Mixte de Specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat din cadrul Consiliului Municipiului Cluj-Napoca din data de 30.05.2017, de unde și soluția de admitere în parte a acțiunii, în contextul în care, în fapt nu există vreo decizie propriu-zisă, ci un refuz al unității administrativ-teritoriale, exprimat în carul unei ședințe și comunicat apoi reclamantei, ce însă a făcut implicit obiectul acestei acțiuni.

În temeiul art. 453 alin. 1 C.pr.civ. instanța va lua act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

**PENTRU ACESTE MOTIVE  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE**

Admite în parte acțiunea formulată și extinsă de reclamanta PETRAȘ IULIANA CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_ jud. Cluj în contradictoriu cu pârâții STATUL ROMÂN – CONSILIUL LOCAL LA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA ambii cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, jud. Cluj, și în consecință:

Obligă pârâții la efectuarea demersurilor necesare vânzării-cumpărării și a încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu reclamanta cu privire la apartamentul nr. 8 situat în Cluj-Napoca, str. Pitești, nr. 14, jud. Cluj, obiect al contractului de închiriere înregistrat sub nr. 123709/16.01.1985, nr. 48763/14.09.1999, nr. 60735/07.09.2004, înscris în C.F. vechi nr. 125792, nr. top. 4815/1/VIII, în condițiile Legii nr. 112/1995.

Îa act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

Cu drept de apel în termen de 30 zile de la comunicare.

Apelul și motivele de apel se depun la Judecătoria Cluj-Napoca.

Pronunțată în ședință publică, azi, data de 04 iulie 2018.

**JUDECĂTOR,  
ȘOIMIȚA-BIANCA TRIFAN**

**GREFIER,  
BOGDANA TIHON**

*Red.Dact/S.B.T./B.T./5 ex./29.10.2018*

Portal &gt; Tribunalul CLUJ &gt; Informații dosar

## Informații dosar

Informații generale

Părți

Ședințe

Căi atac

Citare prin publicitate

## Informații generale

Nr. unic (nr. format vechi) : 6517/211/2018

Data inregistrarii: 12.12.2018

Data ultimei modificari: 04.04.2019

Sectie: Secția Civilă

Materie: Civil

Obiect: anulare act

Stadiu procesual: Apel

## Părți

Nume	Calitate parte
PETRAȘ IULIANA	Intimat Reclamant
STATUL ROMÂN PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	Apelant Pârât
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, PRIN PRIMAR	Apelant Pârât

## Ședințe

03.04.2019

Ora estimata: 8:30

Complet: Complet 1 A - Civil

Tip solutie: Nefondat

Solutia pe scurt: Respinge ca nefondat apelul declarat de catre paratii Statul Roman prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca si Municipiul Cluj-Napoca impotriva Sentintei civile nr. 4848/04.07.2018 pronuntata in dosar nr. 6517/211/2018 al Judecatoriei Cluj-Napoca pe care o mentine in totul. fara cheltuieli de judecata in apel. Decizia este definitiva. Pronuntata in sedinta publica de la 03.04.2019.

Document: Hotarâre 535/2019 03.04.2019

20.02.2019

Ora estimata: 8:30

Complet: Complet 1 A - Civil

Tip solutie: Amână cauza

Solutia pe scurt: Pentru a se cita apelanții cu mențiunea de a depune la dosar extras de CF vechi sau orice alt înscris din care să rezulte modalitatea în care a fost preluat imobilul.

Document: Încheiere de ședință 20.02.2019

13

## Căi atac

Dată declarare	Parte declarantă	Cale de atac
03/12/2018	STATUL ROMÂN PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,	Apel
03/12/2018	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, PRIN PRIMAR, STATUL ROMÂN PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,	Apel

**Citare prin publicitate**

---

Nu există informații.

14



### Tribunalul CLUJ - Informații detaliate despre dosar

Număr unic dosar	6517/211/2018	
Inregistrat în data de	12/12/2018	
Obiectul cauzei	anulare act	
Stadiu procesual	Apel	
Documente la dosar	<a href="#">Vizualizare Documente</a>	<a href="#">Depunere Documente</a>

### Termene de judecată

Data	Soluție	Detalii
03/04/2019	Nefondat	Respinge ca nefondat apelul declarat de catre paratii Statul Roman prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca si Municipiul Cluj-Napoca impotriva Sentintei civile nr. 4848/04.07.2018 pronuntata in dosar nr. 6517/211/2018 al Judecatoriei Cluj-Napoca pe care o mentine in totul, fara cheltuieli de judecata in apel. Decizia este definitiva. Pronuntata in sedinta publica de la 03.04.2019.
20/02/2019	Amână cauza	Pentru a se cita apelanții cu mențiunea de a depune la dosar extras de CF vechi sau orice alt înscris din care să rezulte modalitatea în care a fost preluat imobilul.

[Înapoi](#)

**Această aplicație a fost creată de Curtea de Apel Cluj și implementată din data de 17.03.2013.**  
Total vizitatori: 79102999

ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA

CARTE D'IDENTITE CARTE DE IDENTITATE IDENTITY CARD



CNP: [REDACTED]

Nume/Nom/Last name

PETRAȘ

Prenume/Prenom/First name

IULIANA

Cetățenie/Nationalitate/Nationality

Română / ROU

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Mun. Blaj Jud. Alba

Domiciliu/Adresse/Address

Mun. Cluj-Napoca Jud. Cluj

Sex/Sexe/Sex

F

226  CJ

Emită de/Deținut de par/Issued by

SPCLEP Cluj-Napoca

Valabilitate/Validitate/Validity

09.10.09-28.07.2019





**ANCP**  
AGENTIA NAȚIONALĂ  
DE CADASTRU ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Nr.cerere	60948
Ziua	23
Luna	04
Anul	2015

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

### A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

#### Unitate individuala

Nr. CF vechi: 125792

**Adresa:** Cluj-Napoca, Strada Pitești, nr. 14, etaj subsol + mansardă, nr. ap. 8, corp I

**Parti comune:** terenul, fundațiile, acoperișul, podul, fațadele, scările de acces subsol și pod, antreul de la subsol, instalațiile de apă, canal, gaz-metan și electricitate

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 4815/1/ VIII	-	33,89			compus din 1 cameră, 1 bucătărie, 1 cămară, 1 boxă pivniță, 1 wc, 1 antreu comun cu ap. 9, Su=33,89 mp., p.i.c. în cota de 9,36/100 parte

### B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
16734 / 17.10.1997		
Cerere , documentație tehnică		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
	1) STATUL ROMÂN 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA	(provenita din conversia CF 125792)

### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



17

**Anexa Nr. 1 la Partea I**

**Unitate individuala**

**Adresa:** Cluj-Napoca, Strada Pitești, nr. 14, etaj subsol + mansardă, nr. ap. 8, corp 1

**Parti comune:** terenul, fundațiile, acoperișul, podul, fațadele, scările de acces-subsol și pod, antreul de la subsol, instalațiile de apă, canal, gaz-metan și electricitate

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 4815/1/ VIII	-	33,89				compus din 1 cameră, 1 bucătărie, 1 cămară, 1 boxă pivniță, 1 wc, 1 antreu comun cu ap. 9, Su=33,89 mp., p.l.c. în cota de 9,36/100 parte

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanța nr. CJ15C17506/23-04-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,  
27/04/2015

**Asistent-registrator,**  
DANA-ALINA SOUCA

Data eliberării,  
/ /

St. Ica Dana Alina  
asistent registrator principal  
(parașa și semnătura)

Referent,

Liliana-Felicia MURESAN  
referent  
(parașa și semnătura)

27. APR. 2015



78

CARTEA FUNCIARĂ INDIVIDUALĂ

Comuna CLUJ-NAPOCA

Nr. 125792



APARTAMENTUL 1-10

Str. PITESTI nr. 14

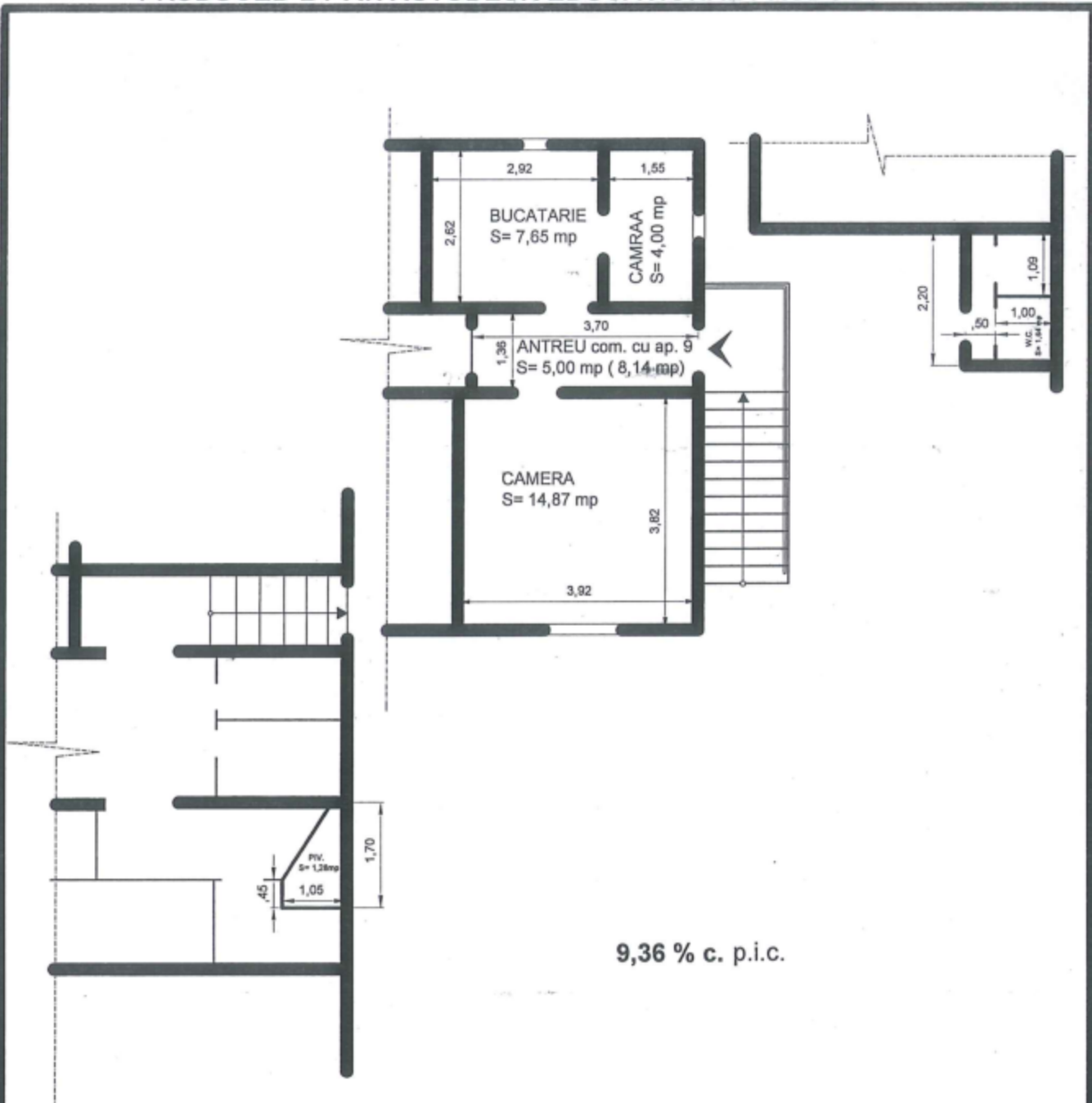
Partea I-a CORPI + CORP II

Nr. curent	Nr. topografic	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	Cota din părțile indivize comune	OBSERVAȚII
1.	4815/1/I	Apartmentul nr. 1, la subsol + parter, corp I, compus din 1 cameră, 1 bucatărie, 1 baie, 1 boxă pivniță, suprafața utilă 30,53 mp, cu părțile indivize comune înscrise în C.F. colectivă nr. 115791	8,43 100	} CF 126158
2.	4815/1/II	Apartmentul nr. 2 la subsol + parter, corp I, compus din 2 camere, 1 bucatărie, 1 baie, 1 cameră, 1 boxă pivniță, suprafața utilă 69,48 mp, cu părțile indivize comune înscrise în C.F. colectivă nr. 115791	19,18 100	
3.	4815/1/III	Apartmentul nr. 3, la subsol + parter, corp I, compus din 1 cameră, 1 bucatărie, 1 baie, 1 boxă pivniță, suprafața utilă 31,84 mp, cu părțile indivize comune înscrise în C.F. colectivă nr. 115791	8,79 100	} of. 1144-1158
4.	4815/1/IV	Apartmentul nr. 4, la subsol + parter, corp I, compus din 1 cameră + 1 bucatărie, 1 baie, 1 boxă pivniță, suprafața utilă 28,02 mp, cu părțile indivize comune înscrise în C.F. colectivă nr. 115791	7,74 100	
5.	4815/1/V	Apartmentul nr. 5, la subsol + parter, corp I, compus din 1 cameră, 1 bucatărie, 1 boxă pivniță, suprafața utilă 38,75 mp, cu părțile indivize comune înscrise în C.F. colectivă nr. 115791	10,70 100	} of. 1144-1158
6.	4815/1/VI	Apartmentul nr. 6, la subsol + parter, corp I compus din 2 camere, 1 bucatărie, 1 baie, 1 cameră, 1 boxă pivniță, suprafața utilă 48,62 mp, cu părțile indivize comune înscrise în C.F. colectivă nr. 115791	13,42 100	
7.	4815/1/VII	Apartmentul nr. 7 la parter, compus din 1 cameră, 1 bucatărie, 1 baie, 1 boxă pivniță, suprafața utilă 30,24 mp, cu părțile indivize comune înscrise în C.F. colectivă nr. 115791	8,35 100	} CF 140298
8.	4815/1/VIII	Apartmentul nr. 8, la subsol + mansardă, corp I, compus din 1 cameră, 1 bucatărie, 1 cameră, 1 boxă pivniță, 1 wc, 1 antreu, suprafața utilă 33,89 mp, cu părțile indivize comune înscrise în C.F. colectivă nr. 115791	9,36 100	
9.	4815/1/IX	Apartmentul nr. 9, la subsol + mansardă, corp I, compus din 1 cameră, 1 bucatărie, 1 baie, 1 antreu, 1 boxă pivniță, suprafața utilă 32,56 mp, cu părțile indivize comune înscrise în C.F. colectivă nr. 115791	8,99 100	} CF 140298
10.	4815/3/3	Apartmentul nr. 10, la parter, corp II, compus din 1 cameră, 1 bucatărie, 1 wc, suprafața utilă 18,25 mp, cu părțile indivize comune înscrise în C.F. colectivă nr. 115791	5,04 100	

Partea II-a

PROPRIETATEA

Nr. curent	INSCRIERILE PRIVITOARE LA PROPRIETATE	OBSERVAȚII
1 2	<p>Yutrat la 17 octombrie 1914 cu nr. 16736 c.f.</p> <p>Yubina cerea înregistrată sub nr de mai sus în documentației tehnice anexate asupra apartinentei nr 1-10 și sub PI 1-10 și întubitorii dreptul de proprietate în favoarea</p> <p>1 Statului Român în aceluși sistem operativ</p> <p>2 Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca</p>	
	<p>CF PARTIAL Conform cu exemplarul aflat</p> <p>INSTRUMENT PUBLICITATE NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE Cluj-Napoca</p> <p>1602 / 04.06.2009</p>	



9,36 % c. p.i.c.

Nr. crt.	DENUMIRE INCAPERE	UM	SUPRAFATA
1.	Cameră	mp	14,87
2.	Bucatarie	mp	7,65
3.	Camara	mp	4,00
4.	Antreu	mp	5,00
comun cu ap. 9			
5.	W.C.	mp	1,64
6.	Pivnita	mp	1,28

TOTAL SUPRAFATA UTILA 34,44 mp

**PRIMARIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA**  
CALEA MOTILOR NR. 3

BENEFICIAR: PETRAS IULIANA  
str. Pitesti nr. 14 21  
AMPLASAMENT: str. Pitesti nr. 14 ap. 8 (mansarda)  
Cluj- Napoca

INTOCMIT  
ing. HENT ADRIAN

SEMNATURA

DATA :  
29.10.  
2015

**SCHITA FUNCTIONALA**

FIȘA LOCUINȚEI

A. Serviciul: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Adresa locuintei: str. PITESTI nr. 14 ap. 8 corp nivel  
- Numarul de inregistrare a cererii de cumparare 360053/10.10.2014  
- Titularul contractului de inchiriere PEIRAS IULIANA  
- Nr. contractului de inchiriere 60735/07.09.2004 - detine contract pe numele  
- Informatii privind situatia juridica (notificari, sentinte) si din anul 1999. Tostul sot, boss s-a  
a detinet c.p. din anul 1983, dar ea a fost inclusa in lista de  
peccatiua in anul 1998, desi a fost cumparata din 15.10.1994  
SEF SERVICIU,  
RALUCA FEREZAN  
INSPECTOR,  
BOCORA SOINA  
DATA: [Signature]

B. Serviciul: EVIDENTE PATRIMONIU SI CADASTRU

Modul de preluare Statul Român DECRET 92/1990 de la VĂDUVA LUI SCHUMER  
HORBERI HASC-MISCHINGER, MISCHINGER IRINA, SCHUMER HORBERI MINOR etc  
- Exista documentatie de intabulare  
- Nr.C.F. din dosar juridic, din documentatia de intabulare cf 3645 21.04.2014  
- Nr. topo 4815 cota indiviza teren atribuit  
- Daca este revendicat apartamentul in baza Legii nr.501/2002 Nu functioneaza pe lista 7019126/10  
cu mobilul revendicat L.501/2002 & 66/2004 Inspector, [Signature]  
- daca este revendicat in baza Legii nr. 66/2004 Comuna speciala de retrocedare Inspector,  
este intabulat in C.F. 259702 nr. C.F. colectiv 259760 nr.C.F.individual 259760-4105  
nr. topo 4815/11/III cota indiviza 9,36% teren atribuit 38mp  
intabulat in favoarea Statul roman in administrarea Consiliul local al municipiului Cluj Napoca  
- alte situatii  
- proprietari anteriori

SEF SERVICIU,  
MIHAELA MIRON

INSPECTOR,  
[Signature]

DATA: 27.04.2015

Serviciul : REVENDICĂRI, FOND FUNCAR SI REGISTRU AGRICOL

Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr. 10/2001, Dosar 2114  
Mod de solutionare DfD: 4137/18.12.2013 de kermugore  
DATA 06.05.2015 Inspector, [Signature]  
Dacă este revendicat apartamentul în baza legilor speciale Dosar  
Mod de solutionare Fond funciar - Nu este revendicat

SEF SERVICIU,  
COSMINA CANDREA

INSPECTOR,  
SIMION TUST

DATA: 06.05.2015 [Signature]

C. Serviciul: JURIDIC CONTENCIOS

- exista proprietar  
- indeplineste conditiile juridice de vanzare  
SEF SERVICIU JURIDIC CONTENCIOS,  
ALINA RUS  
DATA: [Signature]  
Din evidenta serv juridic nu  
rezulta existenta vreunui  
chirac pe nr. 03.06.2015 St.  
13. oct 2017 St.  
14.05.2019 St.

D. SERVICIUL RATE, CHIRII, TARIFE PREȚURI

debite chirie  
SEF SERVICIU,  
MIHAELA TODORUT  
DATA 14.10.2015 [Signature]  
14.05.2019 [Signature]  
1922-2

E. Repartizat in vederea remasurarii si evaluarii data

Aprobat vanzarea prin H.C.L. nr. din  
SEF SERVICIU,  
MIHAELA MIRON

INSPECTOR,

ATA:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPARARE NR.

DIRECTOR,,  
IULIA ARDEUS

DIN  
INSPECTOR,

ATA:

SERVICIUL CONTENCIOS  
Nr.513855/516/303 din 2 noiembrie 2018

CATRE  
DPMEP  
In atentia d-nei DOINA BOCA

J. Napoca  
A. Mineu  
Vojta  
07.11.2018

Prin adresa nr.513855/3 din 31 octombrie 2018, Judecatoria Cluj-Napoca ne-a comunicat Sentinta civila nr.4848/2018 pronuntata in dosarul nr.6517/211/2018 - reclamanta fiind Petras Iuliana -,

fata de care va adresam rugamintea ca **pana la data de 16 noiembrie a.c.** sa ne comunicati punctul dumneavoastra de vedere, respectiv daca se impune exercitarea caii de atac.

Mentionam ca prin aceasta hotarare judecatoreasca instanta a dispus obligarea institutiei la efectuarea demersurilor necesare vanzarii-cumpararii si a incheierii contractului de vanzare-cumparare cu reclamanta, in temeiul Legii nr.112/1995, cu privire la apartamentul nr.8 situat in Cluj-Napoca, str.Pitesti nr.14 ce face obiectul contractului de inchiriere inregistrat sub nr.123709 din 16 ianuarie 1985, nr.48763 din 14 septembrie 1999 si nr.60735 din 7 septembrie 2004, inscris in C.F.vechi nr.125792, nr.top.4815/1/VIII.

Pentru alte detalii va punem la dispozitie actele remise de catre instanta.

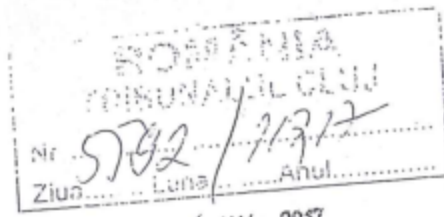
Va multumim pentru colaborare.

DIRECTOR EXECUTIV,  
ALINA RUS



CONSILIER JURIDIC,  
IOANA CRISTINA GAVRISAN





14. IUL. 2017

Către,

TRIBUNALUL CLUJ

Subsemnata PETRAȘ IULIANA domiciliată în municipiul Cluj Napoca  
județul Cluj, posesioare a Ci seria CNP  
prin reprezentantul meu legal, justificat cu împuternicirea  
avocațială alăturată, cu respect vă înaintez prezenta:

A C Ţ I U N E      C I V I L Ă

Prin care înțeleg să chem în judecată în calitate de pîrît

STATUL ROMÎN prin

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA cu sediul în municipiul Cluj  
Napoca str. Moșilor nr. 1-3, județul Cluj,

Solicitîndu-vă ca prin sentința pe care o veți pronunța în cauză să dispuneți:

-anularea Deciziei Comisiei Tehnice Mixte de Specialitate pentru evaluarea  
și vînzarea locuințelor din fondul locativ de stat, din cadrul Consiliului local al  
municipiului Cluj Napoca-Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența  
Proprietății, din data de 30.05.2017, prin care mi s-a respins cererea mea de  
cumpărare a locuinței situate în municipiul Cluj Napoca str. Pitești nr. 14, Apt. 8, și ca  
urmare a obliga pîrîtul să procedeze la vînzarea apartamentului indicat mai sus, în  
favoarea subsemnatei reclamante, în conformitate cu prevederile Legii  
nr. 112/1995,

- solicit obligarea pîrîtului la plata cheltuielilor de judecată, în caz de  
opunere la admiterea acțiunii



## M O T I V E :

Decizia Comisiei Tehnice Mixte de Specialiate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat din cadrul Consiliului local al municipiului Cluj Naopoca-Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății, din data de 30.05.2017 (care încă nu mi-a fost comunicată), o apreciez ca fiind netemeinică și nelegală și ca atare se impune anularea ei.

Potrivit Adresei nr.277999/451 din 14.06.2017 se susține, în mod eronat, că subsemnata reclamantă nu aș fi îndeplinit condițiile legale prevăzute de art.9 din Legea nr.112/1995, având în vedere faptul că în momentul apariției Legii nr.112/1995 nu aș fi fost titular al Contractului de închiriere, devenind în opinia pârâtului, titular după apariția legii mai sus indicate.

Logica mai sus indicată este total eronată, având în vedere faptul că subsemnata încă din anul 1994 am locuit efectiv în această locuință, fiind soția legitimă a fostului meu soț VASS ȘTEFAN, care era titularul contractului de închiriere pentru acest apartament, în momentul apariției Legii nr.112/1995, iar subsemnata în calitate respectivă se înțelege că am devenit și eu titulara aceluși contract.

Este un lucru cunoscut că dreptul de închiriere și dacă este doar pe numele unuia dintre soți, oferă aceleași drepturi și celuilalt soț, în cazul de față subsemnatei, care așa cum am indicat mai sus am locuit efectiv în acest apartament încă din anul 1994, până în prezent.

Chiar pentru calitatea mea de soție a titularului contractului de închiriere, după divorțul nostru mi s-a atribuit beneficiul contractului de închiriere, având în vedere că subsemnata am dobândit acest drept prin căsătorie, locuind efectiv în acest apartament.

În probațiune depun un set de acte care confirmă susținerile subsemnatei în drept Legea nr.112/1995.

PETRAȘ





ROMÂNIA  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
Str. Moșilor nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România;  
Tel: +40-(0)264-59 60 30, interior 5166

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
Nr. 277999/451/14.06.2017



Către,

PETRAȘ IULIANA  
Str. Pitești nr. 14, ap. 8  
Cluj-Napoca

Stimată doamnă,

Municipiul Cluj-Napoca cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin Primar Emil Boc, prin prezenta vă aducem la cunoștință faptul că, dosarul dumneavoastră de cumpărare a locuinței în temeiul Legii nr. 112/1995, actualizată, a fost analizat în cadrul ședinței din data de 30.05.2017 a Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat.

Comisia a respins cererea de cumpărare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Pitești nr. 14, ap. 8, pe motivul că dumneavoastră aveți drepturi locative pentru acest imobilul după intrarea în vigoare a Legii nr. 112/1995, respectiv din data de 17.03.1998, ca urmare a solicitării includerii în contractul de închiriere nr. 123709/16.01.1985, titular de contract fiind fostul soț Vass Ștefan.

De asemenea vă facem cunoscut că în conformitate cu prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995 „chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta,...pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului”, iar prin art. 6 din Hotărârea nr. 20/17.01.1996, privind normele de aplicare a Legii nr.112/1995, se face următoarea precizare „Dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.”

Cu stimă,

PRIMAR,  
EMIL BOC

Director, Iulia Ardeus

Șef serviciu, Raluca Ferezan

Întocmit, Doina Boca

2 ex.

26



ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII

Str. Moșilor nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România;  
Tel: +40-(0)264-59 60 30 interior 4516; Fax: +40-(0)264-59 93 29

Serviciul Administrare spații, terenuri  
NR. 119587/451/02.04.2015

EXPEDIAT

08 APR 2015

Către,

**PETRAS IULIANA**  
Str. Pitești nr. 14, ap. 8  
Cluj-Napoca

*Stimată doamnă,*

Urmare audienței dumneavoastră din data de 26.03.2015, la directorul Direcției Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății, ocazie cu care reveniți la solicitarea de cumpărare a locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Pitești nr. 14, ap. 8, vă facem cunoscut faptul că a fost întocmită fișa locuinței, iar întreg dosarul va fi supus analizei Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, urmând să vă comunicăm decizia acesteia.

*Vă mulțumim,*

**PRIMAR,  
EMIL BOC**

**DIRECTOR,  
IULIA ARDEUȘ**

**/ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FERIZAN**

**ÎNTOCMIT,  
DOINA BOCA**



ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI SI  
EVIDENTA PROPRIETATII

Str.Moșilor nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România;  
Tel: +40-(0)264-59.60.30/59.69.36, interior 4512/4513; Fax: +40-(0)264-599.329

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
NR. 360053/451/13.10.2014

EXPEDIAT

7 2 OCT. 2014

CĂTRE,  
D-na. PETRAȘ IULIANA  
str. PITEȘTI nr. 14, ap 8  
Cluj-Napoca

Stimată doamnă,

Municipiul Cluj-Napoca, reprezentat prin primar **Emil Boc**, cu sediul în str. Moșilor nr.3, față de solicitarea dumneavoastră înregistrată la autoritatea locală sub numărul 360053/45/13.10.2014 privind cumpărarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Pitești nr.14, ap. 8 pe care o dețineți cu titlu de chiriaș, în baza Contractului de închiriere nr. 60735/07.09.2004, vă comunicăm faptul că, în conformitate cu prevederile art. 6 din H.G. nr. 20/1996, republicată, pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995, „Dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii” respectiv data de 29 ianuarie 1996.

Având în vedere că dumneavoastră nu întruniți condițiile prevăzute de lege, nu putem da curs solicitării dvs., dar vă păstrați în continuare calitatea de chiriaș.

Cu stimă,

PRIMAR,  
EMIL BOC

DIRECTOR,  
IULIA ARDEUS



ȘEF SERVICIU,  
RAIUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,  
RAMONA MIȘ

28

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

10. OCT. 2014

360093

CĂTRE,  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

SUBSEMENATUL/SUBSEMENATA PETRAȘ JULIANA CU DOMICILIUL

STABIL ÎN JUDEȚUL CLUJ LOCALITATEA CLUJ NAPOCA

STR. \_\_\_\_\_ AP 8 IDENTIFICAT(Ă)

PRIN CI / BI SERIA KX NR. \_\_\_\_\_ TELEFON. \_\_\_\_\_

FORMULEZ PREZENTA

CERERE,

CUNOSCÂND PREVEDERILE LEGII NR. 112/1995 ACTUALIZATĂ ȘI REPUBLICATĂ CU MODIFICĂRILE  
ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE ȘI LEGEA NR. 10/2001, SOLICIT CUMPĂRAREA LOCUINȚEI SITUATĂ ÎN  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, STR. PITESTI, NR. 14, AP. 8, AL CĂRUI  
TITULAR DE CONTRACT DE ÎNCHIRIERE SUNT.

PREZENTEI ANEXEX ÎN COPIE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- DOSAR PLIC
- CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE
- COPIE XEROX DUPĂ CĂRȚILE/BULETINELE DE IDENTITATE ALE TITULARULUI  
ȘI SOȚIEI (SOȚULUI)
- VIZA DE CHIRIE ACHITATĂ LA ZI PE CEREREA TIP
- DECLARAȚIE NOTARIALĂ CONFORM H.C.L. NR. 363/27.09.2012
- CERTIFICAT DE CĂSĂTORIE (DACĂ ESTE CAZUL)

DATA

10.10.2014

SEMNĂTURA

chiria lunara de 63,10 lei

achitata inclusiv luna

octombrie 2014

10.10.2014

str. pitești 14 ap.

Inregistrat la 123709

din 16 01 1985

1051119A ✓  
**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

158  
pentru suprafețe locative cu destinația de locuință

Între subsemnații : a) Isra I  
cu sediul în b) b-dul Lenin 104 titular al dreptului de administrare privind fondul de locuințe proprietate de stat, în calitate de locatar reprezentat prin c) Ștefan  
ing. tarmare daniel împuternicit prin delegația nr. 232 din 14.11.1984  
și d) Vasile Stefan posesor al buletinului de identitate seria [redacted]  
eliberat de miliția cluj la data de 26.02.1974 în calitate de locatar principal  
în baza înștiințării nr. 8438 înminată la data de 19.12.1984 de către [redacted]  
din e) [redacted] a intervenit următorul contract de închiriere:

1. Primul, în calitate de locatar (denumit mai jos și proprietar) închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar principal (denumit mai jos chiriaș) ia cu chirie locuința prevăzută în fișa suprafețelor locative închiriate, pentru el și familia sa, specificată în aceeași fișă care face parte integrantă din prezentul contract.

2. Locuința arătată la pct. 1 se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire, încheiat între subsemnații care face parte integrantă din prezentul contract.

3. Termenul de închiriere este de [redacted] ani, cu începere de la 01 01 1985 până la 01 01 1988

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

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

4. Chiria lunară este de lei 41\* calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul al chiriei care face parte integrantă din prezentul contract. Chiria se datorează începând cu data prevăzută în contract.

5. Plata chiriei se face, după caz, prin :

- reținerea pe statul de plată din retribuția lunară sau, după caz, la plata chenzinei a II-a, respectiv statul de plată, a drepturilor pentru concedii de boală ;

- depunerea la casieria întreprinderii care are în administrare fondul locativ de stat, în termen de 10 zile de la expirarea lunii pentru care urmează a se face plata după care chiriașul este de drept pus în întârziere.

30

NOTA :

- Denumirea întreprinderii care are în administrare fondul locativ proprietate de stat
- Localitatea strada și numărul.
- Numele și prenumele persoanei împuternicită prin delegație
- Numele și prenumele titularului contractului (chiriașului).
- Contractul de închiriere în ființă la data intrării în vigoare a Legii nr. 5/1973.

Neplata în termen a chiriei atrage o majorare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi lucrătoare care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

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

7. Chiriașul este obligat să comunice proprietarului care închiriază locuința din fondul de stat schimbarea locului de muncă și orice modificare intervenită cu privire la venitul pe fiecare membru al familiei și la numărul membrilor săi de familie, în termen de 10 zile de la data producerii schimbării sau modificării.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Prezentul contract f) care <sup>este</sup> <sub>nu este</sub> accesoriu al contractului de muncă g) s-a încheiat astăzi \_\_\_\_\_

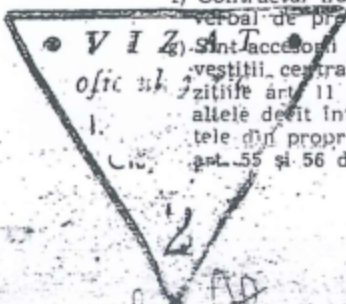
în dublu exemplar, cîte unul pentru fiecare parte, avînd ca anexe: fișa suprafeței locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței, precum și obligațiile care revin proprietarilor și chiriașilor în legătură cu întreținerea și repararea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

Proprietar,  
L. S.

Chiriaș,  
\_\_\_\_\_

NOTA :

f) Contractul nu se consideră perfectat decît dacă este completat și semnat, inclusiv cele două fișe procesul-verbal de predare-primire a locuinței și obligațiile prevăzute în anexa nr. 3.  
g) Sînt accesorii la contractul de muncă contractele încheiate pentru locuințele construite din fondurile de investiții centralizate și nominalizate prin plan pe noile obiective mai importante, în conformitate cu dispozițiile art. 11 din Legea nr. 5/1973; locuințele aflate în administrarea directă a unităților socialiste de stat, altele decît întreprinderile specializate subordonate comitetelor executive ale consiliilor populare; locuințele din proprietatea organiz. cooper. și a altor organizații obștești; locuințele de serviciu prevăzute de art. 55 și 56 din Legea nr. 5/1973.



Anexa parte integrantă din  
 contractul de închiriere nr. 18102  
 din 11.07.1983

## F I S A

### SUPRAȚEI LOCATIVE INCHIRIATE ÎN

Unității (orasul, comuna) **18102**  
 Sectorul **18102** strada **18102**  
 Nr. **18102** al scării nr. **18102** poșta nr. **18102**  
 Locul de muncă (deținut) **18102** apartamentul nr. **18102**  
 realizat prin **18102** (apărătorii de g.)  
 (cheltuieli de) **18102** instalații electrice  
 construite din materiale din proprie (f.)

#### A

#### Date privind locuința închiriată

Nr. locuință	Denumirea încăperii (a)	Suprafața (mp)	Denumirea posesorilor	
			Exclusivă	Comună
1	T, C <sub>1</sub>	9,60	9,60	0,00
2	T, B <sub>1</sub> T, D <sub>1</sub>	10,00	9,00	1,00
		0,00	1,00	1,00
		0,00	0,00	0,00
Suprafața curții și grădini		0,00	0,00	0,00

C.C. nr. 11/1983

LSIA-P-31/4 Tip. S. cd. 14938

52-1-10 (anexa 1) P. A. 5  
 Lei 0,105 Ed. 1984



In baza contractului de inchiriere si membrii de familie care locuiesc in aceasta...

NUMARUL DE INCHIRIERE	CATEGORIA DE CHIRACI	NOMELE SI PRENUMERUL	LOCALITATEA	CATEGORIA DE CHIRACI	NUMARUL DE INCHIRIERE
1	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...

CHIRIAS  
W911

2

Se declara ca s-au prezentat la birou de inchiriere cu membrii de familie considerati ca atare potrivit...

ALBERT ECATERINA

-7 MAR 1985

65566 / 26.02.1998

CATRE SAFIS

SUBSEMINATUL VASR STEFAN SOLICITAT IN  
CLUJ-NAPOCA, STRADA,  
PRIN PREZENTA SOLICIT INCLUDEREA IN CONTRACTUL  
DE INCHIRIERE A SOTIEI VASR JULIANA SI A FICEI  
VASR CARINA- STEFANA. SINT DE ACORD SA  
MENTIONEZ CA ACHIT CHIRIA MAJORATA 100%  
PE ULTIMII TREI ANI.

DATA

26.02.1998

SEMNATURA

VASR

Vasr Stefan  
1965

Seria  
lib 6

Cluj-N

Cluj-N. Str. Pitesti 14/17  
Cluj

Vasr Juliana  
1973

Seria  
lib 6

Cluj-N

Str. Cluj-N Str. Pitesti 14/17

Str. anterior -

loc. Cluj-N

FISA  
SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

municipiul CLUJ-NAPOCA str. PITESTI nr. 14 bloc  
sc. corp etj. ap. 8

incalzire CU GAZ apa curenta IN LOC.  
canalizare IN LOC. instalatie electrica D  
construite din materiale inferioare N

A  
date privind locuinta inchiriată

nr.	denum. incaperii	suprafata (mp)	in folosinta	
			exclusiva	comuna
1	CAMERA	9.60	9.60	0.00
2	BUCATARIE	8.80	8.80	0.00
3	WC	1.00	0.50	0.50

ANEXA nr.1 parte integrata din contractul de inchiriere inreg. la  
nr. 123709 din 16/01/85 VASS STEFAN  
str.PITESTI nr. 14 bl. ap. 8

B

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

data 17/03/98

nr	numele si prenumele	calit.	an. nast.	unitatea unde lucr.	venit
1	VASS STEFAN	TITULAR	1965		0
2	VASS IULIANA	SOTIE	1973		0
3	VASS CARINA STEFANA	FIICA	1995		0

PROPRIETAR



18-03-1998

CHIRIAS

ROMANIA  
JUDECĂTORIA CLUJ NAPOCA  
DOSAR CIVIL NR.2152/1998

SENTINȚA CIVILĂ NR.3304/1999  
Ședința publică din 6 aprilie 1999  
Instanța compusă din:  
JUDECĂTOR : CLAUDIA IDRICEANU  
GREFIER : SIMONA ȘOFRON



INSTANȚA  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE :

Admite acțiunea civilă formulată de reclamanta VASS IULIANA, dom. în Cluj-Napoca, str. Pitești nr.14, ap.8, Jud. Cluj, asistată de avocat Gabriel A., împotriva pârâtului VASS ȘTEFAN, dom. în Cluj-Napoca, str. Pitești nr.14, ap.8, Jud. Cluj, având ca obiect divorț și în consecință:

Desface căsătoria părților încheiată la data de 15 octombrie 1994 și înregistrată în Registrul Stării Civile sub nr. 1810/15 octombrie 1994, prin divorț, din vina exclusivă a pârâtului. Reclamanta își va relua numele purtat anterior căsătoriei, acela de "PETRAȘ".

Încredințează reclamantei spre creștere și educare minoră Vass Corina-Ștefana, născută la data de 8.XII.1995 și obligă pârâtul să plătească o pensie de întreținere lunară în favoarea minorei în cuantum de 87.000 lei (reprezentând 1/4 din venitul minim pe economia națională) începând cu data de 24.02.1999 și până la majoratul acesteia.

~~Atribue reclamantei beneficiul contractului de locațiune nr.123709 din data de 16.01.1985 privind locuința situată în Cluj-Napoca, str. Pitești nr.14, ap.8, până la partajarea bunurilor comune, cu evacuarea pârâtului din această locuință.~~

Obligă pârâtul să-i plătească reclamantei suma de 628.000 lei, cheltuieli de judecată.  
Cu drept de apel în termen de 30 zile de la comunicare.  
Pronunțată în ședința publică din 6.04.1999.

JUDECĂTOR,  
CLAUDIA IDRICEANU  
Pentru conformitate

GREFIER,  
SIMONA ȘOFRON



ATRIJURE  
Nr. repartitie/cerere 8438  
Data 19.12.1984  
Reinoire conf. O.U.nr.40/1999

Inregistrat la  
Nr. 48763  
din 14.09.1999

ACT NOTARIL 421/2004

28.04.2004

Is.

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; reprezentat prin Viceprimar GRIGORE DEJEU legitimat cu legitiatia nr. 111/1999 eliberata la data de 14.09.1999 si PETRAS IULIANA cu domiciliul in CLUJ-NAPOCA str. BI, nr. 14, et. 1 sc. 10 ap. 8 legitimat cu buletin de identitate seria 1111, eliberat la data de 09.09.1999 de POL. CLUJ NAPOCA, a intervenit urmatorul 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. PITESTI nr. 14 et. 1 sc. 10 ap. 10 judet. CLUJ compusa din 1 camere in suprafata de 9.22, dependinte in suprafata de 8.21 mp., si teren 0.00 mp., folosite in exclusivitate si 0.82 folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din 2 persoane, titular PETRAS IULIANA

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

Termenul de inchiriere este de 5 ani, cu incepere de la data de 08.04.1999 pana la data de 08.04.2004.

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

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunara este de 89824,00 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de 08.05.1999 si se achita in contul proprietarului pana la data de 10 a fiecarei luni, pentru luna in curs.

La data incheierii prezentului contract 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 08.05.1999 la sediul CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA.

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

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica in scris chiriasului cu 60 de zile inainte de termenul scadent 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 toata durata inchirierii locuintei;
- sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, iaprejmuri, pavimente, scari exterioare) curti si gradini precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crenatorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie, s.a.).

REGISTRUL DE INCHIRIERE  
ANEXA LA ACTUL DE INCHIRIERE SI LA ACTUL DE TRANSFER

b). Chiriasul se obliga:

- sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatiile sau inlocuirea elementelor de constructii si instalati 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 toat contractului de inchiriere;
- sa comunice in termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsa in venitul net al familiei; cu sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa predea la mutarea din locuinta, proprietarului, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu obiecte 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 stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor precum si oricaror alte bunuri aferente, sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
    - chiriasul are un comportament care face imposibila convetuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
    - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;
  - c) la cererea asociatiei de proprietari atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioada de trei luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului.

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

Contractul 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 integrată din contractul de inchiriere,  
Prezentul contract s-a incheiat astazi 09.03.2000  
in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

VICEPRIMAR

GRIGORE DEJEN

DIRECTOR ECONOMIC

LIVIA ANDREI

DIRECTOR,

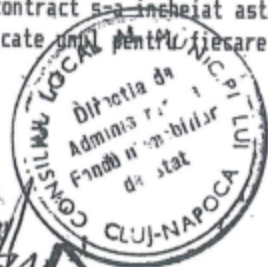
MINDORA FRATEA

SEF SERVICIU,

GHEORGHE CHIRILEAN

21.03.2000

INTOCMIT,



CHIRIAS,

VIZAT,  
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS  
MIREL MIRON

<b>VIZAT</b>	
Serv. Juridic-contencios	
Data	24 Mar 2000
Semnătura	



Intocmit 09.03.2000

Anexa nr.1 parte integranta  
din contractul de inchiriere  
inregistrat la nr. 48763  
din 14.09.1999

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA  
Str.PITESTI nr.14 blocul scara  
corpul \_\_\_\_\_ situata la nivelul (etajul) a) apartamentul ~~108~~  
incalzirea b) DA apa curenta c) DA canalizare d) DA  
instalatie electrica e) DA construite din materiale inferioare f) N

A

Date privind locuinta inchiriata

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	9.22	9.22	0.00
Total		9.22	9.22	0.00
1	BUCATARIE	8.21	8.21	0.00
2	WC	1.65	0.00	0.82
Total		9.86	8.21	0.82

B

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

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retributi tarifara lunara, pens sau venitu
1	PETRAS IULIANA	TITULAR	1973		800000.0
2	VASS CARINA STEFANA	FIICA	1995		0.0



LOCATAR,

**V I Z A T**

Serv. Juridic-contencios

Data 24. Mar 2000

Semnatura \_\_\_\_\_

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

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
SERVICIUL LOCATIV, SINTEZA SPATII  
NR. 60735451/07.09 2004

PROCES - VERBAL

din 07.09 2004

Privind modificarea fișei suprafeței locative din contractul de închiriere al cărui titular este ASTALUS IULIANA din str. \_\_\_\_\_ conform documentației de întabulare și a schiței funcționale.

Comisia D.F.I.S. văzând referatul de specialitate propune modificarea fișei suprafeței locative din contractul de închiriere, conform documentației de întabulare și a schiței funcționale:

MANȘARDĂ

1. CAMERA	14,97	11.	
2. BUCATARIE	8,74	12.	
3. CAMARA ALIMENTE	3,18	13.	
4. ANTREU COM 5,18	2,52	14.	
5. BOXA	1,28	15.	
6. WC	3,30	16.	
7. TEREN	27,00	17.	
8.		18.	
9.		19.	
10.		20.	

COMISIA:

DIRECTOR: ȘTEFANIA GABRIELA FERENCZ

ȘEF SERV. LOCATIV SINTEZA SPATII: GHEORGHE CHIRILEAN → 

ȘEF SERV. EV. IMOBILE, CARTE FUNCİARĂ: SIMION TUȘA 

Situație conform Cf. indiv. 125792, Sa = 33,89 mp  
Cota în diviziță 9,36%. 28.11.2004

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 reprezentat prin Primar EMIL BOC legitimat cu legitimatia nr. \_\_\_\_\_ eliberata la data de \_\_\_\_\_ si ASTALUS IULIANA cu domiciliul in CLUJ NAPOCA legitimat cu buletin de identitate seria \_\_\_\_\_, eliberat la data de 28.07.2004 de PDL.CLUJ NAPOCA, a intervenit urmatorul 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. PITESTI nr. 14 bl. sc. ap.8 jud.CLUJ compusa din 1 camere in suprafata de 14.97, dependinte in suprafata de 16.50 mp., si teren 27.00 mp., folosite in exclusivitate si 2.52 folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din: 3 persoane, titular ASTALUS IULIANA

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 4 ani si 9 luni cu incepere de la data 09.07.2004 pana la data de 08.04.2009.

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

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunara este de 150209.50 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de 09.07.2004 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 09.07.2004 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 toata durata inchirierii locuintei;
- sa intretine in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, imprejuriri, pavimente, scari exterioare) curti si gradini precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie, s.a.).

b). Chiriasul se obliga:

- sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatiile sau inlocuirea elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
- sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna ca 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 si sa suporte sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa predea la mutarea din locuinta, proprietarului, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu obiecte si dotari 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. II pct. b asa cum sunt acestea formulate;
  - impune chiriasilor sa faca asigurari de daune;
  - 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 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, O.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.

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

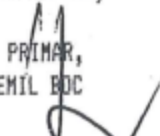
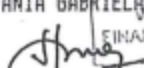
V. ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PARTI


Anexa 1,2 și 3 fac parte integrată din contractul de închiriere.  
Prezentul contract s-a încheiat astăzi 27.10.2004  
în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CHIRIȘ,  


PROPRIETAR,

PRIMAR,  
EMIL BOC

  
CONSILIUL LOCAL AL  
COMUNALITĂȚII CLUȘNA  
DIRECTOR ECONOMIC,  
OLIMPIA MOIGRADAN  
30. NOV. 2004  
DIRECTOR,  
STEFANIA GABRIELA FERENCZ  
FINANȚAR PRUȘAN  


VIZAT  
VIZAT,  
SERVICIUL JURIDIC CONTRACTS  
Data \_\_\_\_\_  
Completat \_\_\_\_\_  


SEF SERVICIU LOCATIV,  
GHEORGHE CHIRILEAN



INTOCMIT,  
M. SUCIU  


Intocmit 27.10.2004

Anexa nr.1 parte integranta  
din contractul de inchiriere  
inregistrat la nr. 60735  
din 07.09.2004

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA

Str.PITESTI

nr.14

blocul

scara

corpul \_\_\_\_\_ situata la nivelul (etajul) a) M apartamentul 8

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

instalatie electrica e) DA construite din materiale inferioare f)

A

Date privind locuinta inchiriata

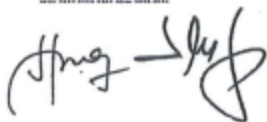
Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	14.97	14.97	0.00
Total		14.97	14.97	0.00
1	BUCATARIE	8.74	8.74	0.00
2	CAMARA	3.18	3.18	0.00
3	ANTREU	5.18	0.00	2.52
4	WC	3.30	3.30	0.00
Total		20.40	15.22	2.52
1	BOXA	1.28	1.28	0.00
Total		1.28	1.28	0.00
1	TEREN	27.00	27.00	0.00
Total		27.00	27.00	0.00

47

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

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retribut tarifar lunara, pen: sau venit
1	ASTALUS IULIANA	TITULAR	1973		0.
2	ASTALUS VASILE	SOT	1960		0.
3	VASS CARINA STEFANA	FIICA	1995		0.

LOCATOR,



LOCATAR,



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



ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
SI EVIDENTA PROPRIETATII  
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE  
NR. 95970 din 01.06.2009

ACT ADITIONAL

Nr.1 la contractul de inchiriere nr.60735 din 07.09.2004

**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 și **ASTĂLUȘ IULIANA**, CNP 2730728011844, cu domiciliul in Cluj Napoca, str. PITEȘTI NR.14 AP.8 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 documentației de întabulare si a cererii nr.95970/08.05.2009

**Art.2.** Obiectul actului aditional

- "se modifica lit.d 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.PITEȘTI NR.14 AP.8 pe o perioada de 5 ani, de la data de 19.05.2009 pâna la data de 19.05.2014.*

*Se introduc urmatoarele articole:*

*La capitolul III lit.b se introduce clauza potrivit careia „ sa achite cheltuielile de intretinere aferente fiecarei luni catre furnizorii de servicii, sau asociatiei de proprietari, dupa caz”*

*La capitolul IV se introduce clauza „ In cazul neexecutarii obligatiilor, contractul se desfiinteaza de plin drept, fara punerea in intarziere a chirasului și fără intervenția instanțelor de judecată..”*

**Art.3.** Chiria lunara este de 63,10 RON.

**Art. 4.** Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

**Art. 5.** Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr.60735 din 07.09.2004 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
PRIMAR  
SORIN APOSTU

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

COMPARTIMENTUL AVIZARE  
EXECUTARE CONTRACTE  
Consilier juridic  
FEREZAN RALUCA BOGDANA

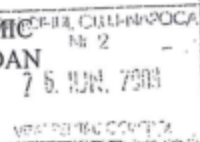
DIRECTOR  
DACIA CRISAN

SEF SERVICIU  
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,  
MARIANA SUCIU

LOCATAR

NUMELE: ASTĂLUȘ  
PRENUMELE: IULIANA  
C.I.seria KX nr.371215  
Semnatura



25. IUN. 2009

26.06.2009

lu

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
SERVICIUL:LOCATIV,SINTEZA SPATII  
NR. 35072 din 07.05.2007

ACT ADITIONAL

Nr. 2 la contractul de inchiriere nr. 60735 din 07.09.2004

**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 **ASTALUS IULIANA** cu domiciliul in Cluj Napoca, str. PITESTI NR. 14, AP. 8 pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000 si O.U. nr.8/2004, Legii nr.241/2001,art.31 a documentatiei de intabulare si a cererii nr. 350725/2007.

**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:

In baza prezentului act aditional se modifica, completeaza urmatoarele date:

- din fisa suprafetei locative pct. B astfel:

- "se include in contract fiica **ASTALUS IASMINA SABINA** - 2005, conform cererii si a certificatului de nastere."

**Art.3.** Chiria lunara este de 63,10 lei (RON).

**Art. 4.** Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

**Art. 5.** Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 60735 din 07.09.2004 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

**LOCATOR**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ NAPOCA  
PRIMAR  
EMIL BOC

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

VIZAT  
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

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

SEF SERVICIU  
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,  
MARIANA SUCIU

**LOCATAR**

NUMELE: ASTALUS  
PRENUMELE: IULIANA

B.I.seria K.X. nr. 371215  
Semnatura



ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
SI EVIDENTA PROPRIETATII  
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE  
NR.34730 din 17.02.2010

187541

ACT ADITIONAL

Nr. 2 la contractul de inchiriere nr. 60735 din 07.09.2004

**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 și PETRAȘ IULIANA , CNP 2730728011844 , cu domiciliul in Cluj Napoca , str. PITEȘTI NR.14 AP 8 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 documentației de întabulare si a cererii nr. 34730 / 17.02.2010

**Art.2.** Obiectul actului aditional

- se modifica numele titularei conform sentinței civile nr.1761/11.02.2009 și a cererii nr.34730/17.02.2010 , se radiază din contractul de închiriere fostul soț numitul Astaluș Vasile conform încheierii de autentificare nr. 442/10.02.2010 .

- se completează cap.III , alin b , cu următorul alineat :

"chiriașul are obligația conform Codului Fiscal , de a achita taxa fiscală pe terenul închiriat care reprezintă sarcina fiscală a chiriașului în condițiile similare impozitului pe teren ,"

**Art.3.** Chiria lunara este de 63,10 RON.

**Art. 4.** Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

**Art. 5.** Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 60735 din 07.09.2004 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

PRIMAR  
SORIN APOSTU

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

COMPARTIMENTUL  
EXECUTARE CONTRACTE

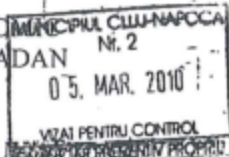
Consilier juridic  
FEREZAN RALU BOGDANA

DIRECTOR  
DACIA CRIȘAN

SEF SERVICIU  
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,  
MARIANA SUCIU

NUMELE: PETRAȘ  
PRENUMELE: IULIANA  
C.I.seria KX nr.699480  
Semnatura



VIZA PENTRU CONTROL  
REGISTRUL PROPRIETATII

25.02.2010

24.02.2010

Lu

ACT ADIȚIONAL NR. 3

LA CONTRACTUL NR. 60735 din 07.09.2004

Încheiat azi 16.02.2011

**I. Părțile contractante**

- **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3 reprezentat prin **Primar, SORIN APOSTU** - în calitate de **LOCATOR**

- **PETRAȘ IULIANA**, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, str. PITEȘTI Nr. 14 AP.8, în calitate de **LOCATAR**

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

**II. Obiectul actului adițional**

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

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

ART. 2 - Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

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

LOCATOR,  
PRIMAR,  
SORIN APOSTU

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOICRĂDAN

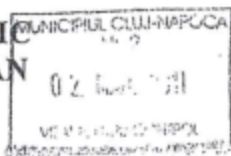
SERV. JURIDIC-CONTENCIOS  
CONSILIER JURIDIC  
RALUCA FUREZAN

DIRECTOR DPMEP  
IULIA ARDEUȘ

ÎNTOCMIT,  
MARIANA SUCIU

LOCATAR,  
PETRAȘ IULIANA

CNP:2730728011844  
C.I. seria KX nr.699480



ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
SI EVIDENTA PROPRIETATII  
SERVICIUL: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
NR.82385 din 15.03.2012

ACT ADITIONAL

Nr. 4 la contractul de inchiriere nr. 60735 din 07.09.2004

**Art.1.** Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar **RADU MOISIN**, pe de o parte si **PETRAȘ IULIANA**, CNP 2730728011844, cu domiciliul in Cluj Napoca , str. PITEȘTI nr. 14, ap. 8 pe de alta parte.

În baza C.F. Col nr.125791, a C.F. Ind. 125792, nr. topo 4815/1/VIII și a art. 256 alin. 3 din Legea nr 571/2003 privind Codul Fiscal s-a încheiat prezentul act adițional.

**Obiectul actului adițional**

**Art. 1** Se completează alin 1 din Cap.I din contractul de închiriere cu descrierea imobilului potrivit cărții funciare astfel: Imobilul ce face obiectul contractului de închiriere este descris în C.F. Col nr.125791, a C.F. Ind. 125792, nr. topo 4815/1/VIII.

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

-”pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, 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. 2.** Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

**Art. 3.** Prezentul act additional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 60735 din 07.09.2004 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: PETRAȘ  
PRENUMELE: IULIANA

C.I.seria nr.  
Semnatura

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIU,

DIRECTOR,  
IULIA ARDELUȘ

ȘEF SERVICIU  
RALUCA FERREZAN

INTOCMIT,  
RAMONA MIȘ

Nr. 298028/451/26.08.2014

## ACT ADITIONAL

Nr. 5 la contractul de închiriere nr. 60735 din 07.09.2004

### 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

PETRAȘ IULIANA, cu domiciliul în Cluj-Napoca,

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

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.G. nr. 43/2014, cererea nr. 240212/07.07.2014.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. PITEȘTI, nr.14, ap. 8 jud. Cluj, având suprafața utilă de 33,89 m.p., cu structura formată din 1 cameră, 1 bucătărie, 1 cămară, 1 WC, 1 antreu comun, conform Anexei la contractul de închiriere, identificat în C.F. Col nr. 125791, a C.F ind 125792, nr. topo 4815/1/VIII..

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața 27 m.p. de teren, aflată în indiviziune, care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 3 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.

### V. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI

Întru locuința prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară de 63,10 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul, care este parte integrantă din contractul de închiriere.

54

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 legislație 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:**

- 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 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/încetării perioadei contractuale, aceasta va intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în temeiul accesiunii imobiliare artificiale așa cum este reglementată de Codul Civil;
- toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesiunii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil;
- să permită accesul neîngrădit al 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 suma cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, obiectelor din dotările aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap.V, pct.b 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 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/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 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 expirarea termenului, prin acțiunea locatorului, prin neplata chiriei, precum și din orice altă cauză și locatorul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liber imobilul, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

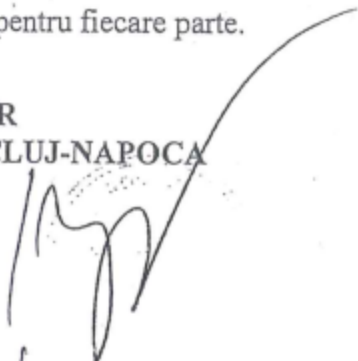
Notificarea de evacuare a imobilului trebuie făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului.

54

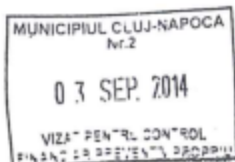
- contractul de închiriere încetează la pierderea calității de proprietar al locatorului.
- contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat transmiterea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

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

**LOCATOR**  
**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**  
prin  
**PRIMAR**  
**EMIL BOC**



**DIRECȚIA ECONOMICĂ**  
**DIRECTOR,**  
**OLIMPIA MOIGRADAN**



**LOCATAR**

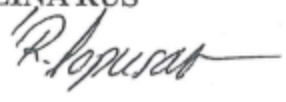
**NUMELE: PETRAȘ**  
**PRENUMELE: IULIANA**

7.10.2014

Semnătura



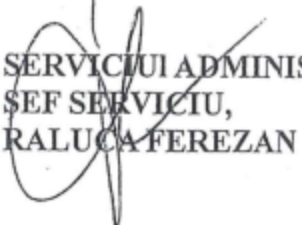
**SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS**  
**ȘEF SERVICIU,**  
**ALINA RUS**



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



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



**ÎNȚOCMIT,**  
**RAMONA MIȘ**



Anexa- parte integrantă  
din contractul de închiriere  
înregistrat la nr. 60735  
din 07.09.2004

**FIȘA**  
**SUPRAFETEI LOCATIVE**

Municipiul Cluj-Napoca

Str. PITEȘTI NR. 14 situat la nivelul etaj a) \_\_\_\_\_ AP. 8

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	14,97	14,97	0.00
	<b>TOTAL</b>	<b>14,97</b>	<b>14,97</b>	
2	bucătărie	8,74	8,74	0.00
3	Camară alim	3,18	3,18	0.00
4	W.C.	3,30	3,30	0,00
5	antreu	5,18		2,52
	<b>Total</b>	<b>20,4</b>	<b>15,22</b>	<b>2,52</b>
6	BOXA	1,28	1,28	
	<b>TEREN</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	

## 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
		i)		
1	PETRAȘ IULIANA	TITULAR	1973	
2	ASTĂLUȘ CARINA ȘTEFANA	FIICĂ	1995	
3	ASTĂLUȘ IASMINA SABINA	FIICĂ	2005	

LOCATOR,

LOCATAR,

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

Proces-verbal

Incheiat azi 07.05.2019 cu ocazia  
intalnirii Comisiei tehnice mixte de specialitate  
pentru evaluarea si vanzarea locuintelor  
din fondul locativ de stat.

Sunt prezenti:

Constantin Ioan Tomos, Soluca Fuzsca, Julia Matei,  
Mihaila Mihu, Adrian Hecp, Roxana Popescu, Cristina Popo-  
rice, Balazs Beigely, sau Stefan Tarcu, Teodoran Mircsa  
si

Se va au discuta punerea in executie a actului  
dintru 1848/2018 din Articol 6577/20/2018  
definitiv prin care s-a anulat actul de  
dispozitie prin executie a hotararii anterioare  
inlocuite cu conditiile legii noi sau in care  
se va propune un proiect de hotarare.



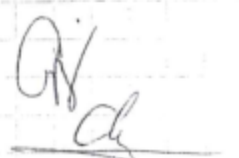
Se va au discuta situatia necesa locuinta din  
Campul Păunii nr 20 ap 5 Corp 5. Se va act de  
declaratie notariala de succesiune, respectiv  
a faptului ca unul dintre copii defunctei Magya-  
rosi Mariana nu este de acord ca Magyrosi  
Mircsa - K. sa cumpe locuinta Mariana in  
act de fapt ca St. Magyrosi Mircsa Ali care  
sa prezentat clarificarea marelui succesorale pe-  
rind dreptul de erantat marcat din 71159/2013  
Astfel, Comisia decide revocarea actiunii  
cu motivarea de a prezenta clarificarea dreptului  
de erantat cu marea necesara.

Se ia in discutie, Actiunea cererii de cumparare a  
S-lui Agoston Tosi, putem locuinta din Str. Paris  
nr. 06 op 3. Comisia trebuie ca aceasta se circumscrie  
cauzelor solicitate de locuitor, respectiv sa acti de  
faptul ca, s-a demarat procedura de vanzare a  
Actiunii juridice.

Se ia in discutie Actiunea S-lui Matei dusca  
fuziei. Se propune rezultatul verificarii contractelor  
de vanzare - cumparare

Se introduce faptul ca s-au solicitat verificari  
la nivelul Actiunii Terenului. Comisia stabileste  
audienta pentru luna decembrie pentru la concluzia  
fuziei detalei.

Se ia in discutie cererea S-lui Titi Tolya p.  
vand cumpararea Imobilului din Str. Nordului nr.  
op 10. Se introduce ca s-a cerut raport  
de evaluare. Comisia stabileste ca la momentul  
la care se va obtine raportul de evaluare se va con-  
voca Comisia cu sustinere ocazionala la lucrurile

  GERGELY B.   
TOMOS C. 