

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI

CLUJ-NAPOCA

PROIECT AVIZAT:

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI

Jr. AURORA ROȘCA

5/12.05.2020

1-228 p.

**HOTĂRÂRE**

privind prelungirea termenului de locațiune a unor contracte având ca obiect locuințe de serviciu

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

Examinând proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului de locațiune a unor contracte având ca obiect locuințe de serviciu – proiect din inițiativa primarului.

Reținând Referatul de aprobare nr. 218606/1/04.05.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 218742/451/04.05.2020 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, privind prelungirea termenului de locațiune a unor contracte având ca obiect locuințe de serviciu ;

Potrivit prevederilor art. 129 alin 1, 2 lit. c, 6 lit. b și ale art. 362 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, ale 2 lit. d din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind locuințele, ale art. 29 din I.L.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea normelor metodologice pentru aplicarea Legii nr. 114/1996, ale Hotărârii nr. 580/2013 privind aprobarea fondului locuințelor de serviciu, ale Hotărârilor 15/2015 și 211/2015 privind modificarea Anexei la Hotărârea nr. 580/2013, ale clauzelor contractuale și Procesul-verbal al Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație din data de 30.04.2020;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă prelungirea termenului de locațiune a unor contracte având ca obiect locuințe de serviciu, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora ROȘCA

Nr..... din.....2020  
(Hotărârea a fost adoptată cu ... voturi)

1

Lista contractelor de închiriere aferente locuințelor de serviciu,  
pentru care se prelungește termenul de locațiune

NR. CRT.	NR. CONTRACT	DATA ÎNTOCMIRII CONTRACTULUI	NUMELE TITULARULUI	ADRESĂ			TERMENUL PÂNĂ LA CARE SE PRELUNGEȘTE LOCAȚIUNEA
				STRADA	NR.	AP.	
1	26398/2	18.06.1999	UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI				19.05.2021
2	25398	18.05.1999	UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI				19.05.2021
3	31061	29.05.2000	CLUBUL SPORTIV UNIVERSITATEA CLUJ-NAPOCA				19.05.2021
4	69641	20.11.2001	MORICZ LAURA MANUELA				PÂNĂ LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE MUNCĂ/RAPORTURILOR DE SERVICIU, DAR NU MAI MULT DE 19.05.2021
5	173357/2	29.12.1999	LICEUL TEORETIC GHEORGHE ȘINCAI				19.05.2021
6	37221	04.06.2002	COCIȘ SORIN ILIE				PÂNĂ LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE MUNCĂ/RAPORTURILOR DE SERVICIU, DAR NU MAI MULT DE 19.06.2021
7	31450	15.06.1999	TEATRUL NAȚIONAL CLUJ-NAPOCA				19.05.2021

## REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind

**prelungirea termenului de locațiune a unor contracte având ca obiect locuințe de serviciu**

Deliberativul local a aprobat fondul locuințelor de serviciu al Municipiului Cluj-Napoca, potrivit Hotărârii nr. 580 din 30 decembrie 2013, modificată ulterior prin Hotărârile nr. 15/2015, respectiv 211/2015, acestea fiind atribuite personalului autorității locale, unor instituții publice sau unor persoane fizice angajate ale unor instituții.

Cu privire la termenul contractual, în evidența serviciului de specialitate se regăsesc un număr de șase contracte încheiate cu instituțiile publice, care se împlinesc la 19.05.2020, respectiv trei contracte încheiate cu persoane fizice, angajate ale unor instituții publice, care se împlinesc la încetarea raporturilor de muncă/raporturilor de serviciu cu angajatorii, dar nu mai mult de 19.05.2020, după cum urmează:

- Contract nr. 25398/2/18.05.1999 încheiat cu Universitatea Babeș Bolyai pentru locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca str. Dragalina nr. 6 ap. 1.
- Contract nr. 25398/4/18.05.1999 încheiat cu Universitatea Babeș Bolyai pentru locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca str. Aurel Suciu nr. 32 ap. 141.
- Contract nr. 25398/5/18.05.1999 încheiat cu Universitatea Babeș Bolyai pentru locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca str. Buzău nr. 14 ap. 75.
- Contract nr. 31061/29.05.2000 încheiat cu Clubul Sportiv Universitatea Cluj pentru locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca str. Șesului nr. 4 ap. 20.
- Contract nr. 69641/20.11.2001 încheiat cu Moricz Laura Manuela, angajată a Liceului cu Program Sportiv pentru locuința de serviciu din str. Horea nr. 35 ap. 9.
- Contract nr. 173357/2/29.12.1999 încheiat cu Liceul Teoretic Gheorghe Șincai pentru locuința situată în str. Aurel Suciu nr. 32 ap. 105.
- Contract nr. 37221/04.06.2002 încheiat cu Cociș Sorin Ilie, angajat al Academiei Române pentru locuința din str. Crișan nr. 32 ap. 4 și 5.
- Contract nr. 31450/15.06.1999 încheiat cu Teatrul Național Cluj-Napoca pentru locuința de serviciu din str. I.C. Brătianu nr. 24, ap. 1.
- Contract nr. 22716/01.06.1999, încheiat cu Vlas Filica, angajată a Companiei Naționale Poșta Română S.A București, Sucursala Cluj-Napoca pentru locuința din str. Aurel Suciu nr. 32 ap. 27.

Ca o etapă preliminară împlinirii termenului contractual, în vederea analizării prelungirii termenului de locațiune a fost necesară depunerea unor documente de către beneficiari care să ateste

calitatea de angajați ai instituțiilor beneficiare, respectiv să prezinte acordul acestora din urmă cu privire la prelungirea termenului de locațiune; să facă dovada prin declarație notarială că nu ocupă și nu au ocupat abuziv un imobil aflat în proprietatea Statului Român/în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca/Municipiul Cluj-Napoca, ori în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, pe raza municipiului Cluj-Napoca; că nu au dobândit/înstrăinat imobile, că nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat, nerevendicată în baza legilor speciale; că nu înregistrează debite către furnizorii de utilități/asociația de proprietari, sub sancțiunea că nedeținerea acestor documente atrage încetarea contractelor prin împlinirea termenului.

Cu privire la acest demers învederez următoarele:

- **Universitatea Babeș Bolyai**, pentru cele trei contracte de închiriere având ca obiect locuințele de serviciu mai sus enumerate a depus documentele în integralitate doar pentru locația din Buzău nr. 14 ap. 75, iar pentru celelalte locații nu a depus declarația notarială a persoanelor cu drepturi locative cu privire la proprietăți, motivând faptul că aceștia sunt plecați din țară, urmând să revină după abrogarea stării de urgență cu depunerea acesteia.

Potrivit celor transmise de Direcția de Taxe și impozite locale persoana care folosește locuința din Dragalina nr. 6 ap. 1 nu figurează/nu a figurat cu bunuri imobile declarate, iar persoana care folosește locuința din str. Aurel Suciu nr. 32 ap. 141 nu poate fi identificată, aceasta fiind cetățean străin.

- **Clubul Sportiv Universitatea Cluj, Moricz Laura, Liceul Teoretic Gheorghe Șincai și domnul Cociș Sorin Ilie** au depus toate documentele
- **Doamna Vlas Filica** nu a depus declarația notarială a fiului său cu privire la proprietăți, însă potrivit celor transmise de Direcția de taxe și impozite locale, acesta deține în proprietate locuința din str. 22 Decembrie nr. 131 ap. 44 în suprafață de 51,19 m.p.
- **Teatrul Național Cluj-Napoca** a adus la cunoștință faptul că dorește schimbarea persoanei care folosește locuința, anexând o adeverință pentru domnul Lărgeanu Radu, însă va depune declarația notarială după încetarea stării de urgență. Potrivit celor transmise de Direcția de taxe și impozite locale, domnul Lărgeanu Radu nu figurează cu bunuri imobile declarate. Deținătorul care figurează în prezent a deținut și înstrăinat o locuință pe teritoriul municipiului Cluj-Napoca, precum și că acesta a dat o declarație notarială privind nedeținerea și neînstrăinarea unei proprietăți.

Față de cele de mai sus, Comisia mixtă de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, respectiv consilierii locali ai acesteia, întruniți în ședința din data de 30.04.2020, au decis următoarele:

Pentru Contractul de închiriere încheiat cu Universitatea Babeș Bolyai, având ca obiect locuința din str. Dragalina nr. 6 ap. 1, raportat la starea de urgență instituită pe teritoriul României au apreciat întemeiată imposibilitatea depunerii declarației notariale, fiind de ajuns răspunsul Direcției de taxe și impozite locale, sens în care a decis prelungirea termenului contractual pe o perioadă de un an de la data expirării;

Pentru Contractul de închiriere încheiat cu Universitatea Babeș Bolyai, având ca obiect

locuința din str. Buzău nr. 14 ap. 75 a decis prelungirea termenului contractual pe o perioadă de un an de la data expirării;

Pentru Contractul de închiriere încheiat cu Universitatea Babeș Bolyai, având ca obiect locuința din str. Aurel Suceu nr. 32 ap. 141 a decis ca acesta să continue în baza tacitei relocațiuni pe o perioadă de 90 de zile de la data expirării, timp în care este necesară depunerea declarației notariale a persoanei care folosește locuința, sub sancțiunea demarării procedurii de denunțare. În cazul în care se va depune documentul, s-a stabilit reanalizarea în cadrul Comisiei;

Pentru Contractul încheiat cu Clubul Sportiv Universitatea Cluj, Comisia a decis prelungirea termenului contractual pe o perioadă de un an de la data expirării;

Pentru Contractul încheiat cu doamna Moricz Laura Manucla, Comisia, raportat la faptul că locatarul a făcut dovada calității de angajată a Liceului cu Program Sportiv, a decis prelungirea termenului contractual până la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu cu Liceul cu program Sportiv Cluj-Napoca;

Pentru Contractul încheiat cu Liceul Teoretic Gheorghe Șincai, s-a decis prelungirea termenului pe o perioadă de un an de la data expirării;

Pentru Contractul încheiat cu domnul Cociș Sorin Ilie, Comisia, raportat la faptul că locatarul a făcut dovada calității de angajat al Academiei Române, Filiala Cluj-Napoca, s-a decis prelungirea termenului contractual până la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu cu Academia Română, Filiala Cluj-Napoca;

Pentru Contractul încheiat cu doamna Vlas Filica, raportat la faptul că fiul acesteia deține în proprietate locuința din str. 22 Decembrie nr. 131 ap. 44 în suprafață de 51,19 m.p., s-a stabilit că este necesar ca acesta să renunțe la dreptul locativ prin depunerea unei declarații notariale în acest sens, iar cu privire la termen, va opera tacita relocațiune pe o perioadă de 90 de zile de la data expirării, iar în cazul în care nu se va depune declarația se va demara procedura de denunțare a tacitei relocațiuni. Declarația notarială cu privire la nedeținerea unei proprietăți, precum și datele transmise de la Direcția de Taxe și impozite locale vor fi transmise organelor abilitate.

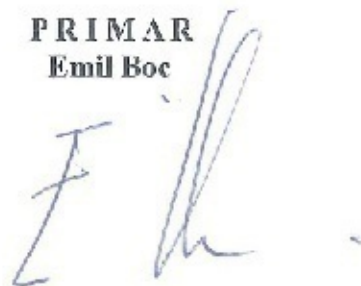
În cazul în care se va depune documentul consilierii locali au stabilit reanalizarea în cadrul Comisiei;

Pentru Contractul încheiat cu Teatrul Național Cluj-Napoca, s-a luat act de faptul că locatarul a adus la cunoștință faptul că dorește schimbarea persoanei care folosește locuința, anexând o adeverință pentru domnul I.ârgeanu Radu, respectiv de faptul că deținătorul care figurează în prezent a deținut și înstrăinat o locuință pe teritoriul municipiului Cluj-Napoca, precum și că acesta a dat o declarație notarială privind nedeținerea și neînstrăinarea unei proprietăți. Astfel, Comisia a stabilit transmiterea documentelor către organele de control abilitate. S-a reținut totodată faptul că locatarul a invocat starea de urgență privind imposibilitatea depunerii declarației notariale, însă, raportat la faptul că domnul I.ârgeanu Radu nu figurează cu bunuri imobile declarate și coroborate cu starea de urgență, Comisia, prin consilierii locali au decis prelungirea pe o perioadă de un an de la data expirării contractului de închiriere.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul

administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind prelungirea termenului de locașune a unor contracte având ca obiect locuințe de serviciu în conformitate cu decizia Comisiei mixte de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat din data de 30.04.2020.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Emil Boc', written in a cursive style.A small, stylized handwritten mark or signature in blue ink, possibly a number '6' or a similar symbol.

## RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind prelungirea termenului de locațiune a unor contracte având ca obiect locuințe de serviciu

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 218606/1/04.05.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului de locațiune a unor contracte având ca obiect locuințe de serviciu;

Directia Patrimoniul Municipiului si Evidenta Proprietatii, Directia Juridică si Directia Economică prezintă următoarele:

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

Deliberativul local a aprobat fondul locuințelor de serviciu al Municipiului Cluj-Napoca, potrivit Hotărârii nr. 580 din 30 decembrie 2013, modificată ulterior prin Hotărârile nr. 15/2015, respectiv 211/2015, acestea fiind atribuite personalului autorității locale, unor instituții publice sau unor persoane fizice angajate ale unor instituții.

Cu privire la termenul contractual, precizăm faptul că se regăsesc un număr de șase contracte încheiate cu instituțiile publice, care se împlinesc la 19.05.2020, respectiv trei contracte încheiate cu persoane fizice, angajate ale unor instituții publice, care se împlinesc la încetarea raporturilor de muncă/raporturilor de serviciu cu angajatorii, dar nu mai mult de 19.05.2020.

Astfel, prezentăm datele tehnice după cum urmează:

- Contract nr. 25398/2/18.05.1999 încheiat cu Universitatea Babeș Bolyai pentru locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca str. Dragalina nr. 6 ap. 1.
- Contract nr. 25398/4/18.05.1999 încheiat cu Universitatea Babeș Bolyai pentru locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca str. Aurel Suciș nr. 32 ap. 141.
- Contract nr. 25398/5/18.05.1999 încheiat cu Universitatea Babeș Bolyai pentru locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca str. Buzău nr. 14 ap. 75.
- Contract nr. 31061/29.05.2000 încheiat cu Clubul Sportiv Universitatea Cluj pentru locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca str. Șesului nr. 4 ap. 20.
- Contract nr. 69641/20.11.2001 încheiat cu Moricz Laura Manuela, angajată a Liceului cu Program Sportiv pentru locuința de serviciu din str. Horea nr. 35 ap. 9.
- Contract nr. 173357/2/29.12.1999 încheiat cu Liceul Teoretic Gheorghe Șineai pentru locuința situată în str. Aurel Suciș nr. 32 ap. 105
- Contract nr. 37221/04.06.2002 încheiat cu Cociș Sorin Ilie, angajat al Academiei Române.

Filiala Cluj pentru locuința din str. Crișan nr. 32 ap. 4 și 5

- Contract nr. 31450/15.06.1999 încheiat cu Teatrul Național Cluj-Napoca pentru locuința de serviciu din str. I.C. Brătianu nr. 24, ap. 1
- Contract nr. 22716/01.06.1999, încheiat cu Vlas Filica, angajată a Companiei Naționale Poșta Română S.A București, Sucursala Cluj-Napoca pentru locuința din str. Aurel Suciș nr. 32 ap. 27.

Ca o etapă preliminară împlinirii termenului contractual, în vederea analizării prelungirii termenului de locațiune a fost necesară depunerea unor documente de către beneficiari care să ateste calitatea de angajați ai instituțiilor beneficiare, respectiv să prezinte acordul acestora din urmă cu privire la prelungirea termenului de locațiune; să facă dovada prin declarație notarială că nu ocupă și nu au ocupat abuziv un imobil aflat în proprietatea Statului Român/în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca/Municipiul Cluj-Napoca, ori în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, pe raza municipiului Cluj-Napoca; că nu au dobândit/înstrăinat imobile, că nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat, nerevendicată în baza legilor speciale; că nu înregistrează debite către furnizorii de utilități/asociația de proprietari, sub sancțiunea că nedeținerea acestor documente atrage încetarea contractelor prin împlinirea termenului.

Cu privire la acest demers precizăm următoarele:

- **Universitatea Babeș Bolyai**, pentru cele trei contracte de închiriere având ca obiect locuințele de serviciu mai sus enumerate a depus documentele în integralitate doar pentru locația din Buzău nr. 14 ap. 75, iar pentru celelalte locații nu a depus declarația notarială a persoanelor cu drepturi locative cu privire la proprietăți, motivând faptul că aceștia sunt plecați din țară, urmând să revină după abrogarea stării de urgență, dată după care va depune declarația notarială.

Precizăm faptul că potrivit celor transmise de Direcția de Taxe și impozite locale persoana care folosește locuința din Dragalina nr. 6 ap. 1 nu figurează/nu a figurat cu bunuri imobile declarate, iar persoana care folosește locuința din str. Aurel Suciș nr. 32 ap. 141 nu poate fi identificată, aceasta fiind cetățean străin.

**Clubul Sportiv Universitatea Cluj, Moricz Laura, Liceul Teoretic Gheorghe Șincai și domnul Cociș Sorin Ilic** au depus toate documentele

- **Doamna Vlas Filica** nu a depus declarația notarială a fiului său cu privire la proprietăți. Învederăm faptul că potrivit celor transmise de Direcția de taxe și impozite locale, acesta deține în proprietate locuința din str. 22 Decembrie nr. 131 ap. 44 în suprafață de 51,19 mp.
- **Teatrul Național Cluj-Napoca** a adus la cunoștință faptul că dorește schimbarea persoanei care folosește locuința, anexând o adeverință pentru domnul Lărgeanu Radu, însă va depune declarația notarială după încetarea stării de urgență. Potrivit celor transmise de Direcția de taxe și impozite locale, domnul Lărgeanu Radu nu figurează cu bunuri imobile declarate.

Totodată menționăm faptul că deținătorul care figurează în prezent a deținut și înstrăinat o locuință pe



teritoriul municipiului Cluj-Napoca, precum și că acesta a dat o declarație notarială privind nedeținerea și neînstrăinarea unei proprietăți.

Fără de cele de mai sus, Comisia mixtă de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, respectiv consilierii locali ai acesteia, întruniți în ședința din data de 30.04.2020, au decis următoarele:

Pentru Contractul de închiriere încheiat cu Universitatea Babeș Bolyai, având ca obiect locuința din str. Dragalina nr. 6 ap. 1, raportat la starea de urgență instituită pe teritoriul României au apreciat întemeiată imposibilitatea depunerii declarației notariale, fiind de ajuns răspunsul Direcției de taxe și impozite locale, sens în care a decis prelungirea termenului contractual pe o perioadă de un an de la data expirării.

Pentru Contractul de închiriere încheiat cu Universitatea Babeș Bolyai, având ca obiect locuința din str. Buzău nr. 14 ap. 75 a decis prelungirea termenului contractual pe o perioadă de un an de la data expirării.

Pentru Contractul de închiriere încheiat cu Universitatea Babeș Bolyai, având ca obiect locuința din str. Aurel Suceu nr. 32 ap. 141 a decis ca acesta să continue în baza tacitei relocațiuni pe o perioadă de 90 de zile de la data expirării, timp în care este necesară depunerea declarației notariale a persoanei care folosește locuința, sub sancțiunea demarării procedurii de denunțare. În cazul în care se va depune documentul consilierii locali au stabilit reanalizarea în cadrul Comisiei.

Pentru Contractul încheiat cu Clubul Sportiv Universitatea Cluj, Comisia a decis prelungirea termenului contractual pe o perioadă de un an de la data expirării.

Pentru Contractul încheiat cu doamna Moricz Laura Manuela, Comisia, raportat la faptul că locatarul a făcut dovada calității de angajată a Liceului cu Program Sportiv, a decis prelungirea termenului contractual până la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu cu Liceul cu program Sportiv Cluj-Napoca, dar nu mai mult de 19.05.2021.

Pentru Contractul încheiat cu Liceul Teoretic Gheorghe Șincai, consilierii locali au decis prelungirea termenului pe o perioadă de un an de la data expirării.

Pentru Contractul încheiat cu domnul Cociș Sorin Ilie, Comisia, raportat la faptul că locatarul a făcut dovada calității de angajat al Academiei Române, Filiala Cluj-Napoca, a decis prelungirea termenului contractual până la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu cu Academia Română, Filiala Cluj-Napoca, dar nu mai mult de 19.05.2021.

Pentru Contractul încheiat cu doamna Vlas Filica, Comisia, prin consilierii locali au luat act de faptul că fiul acesteia deține în proprietate locuința din str. 22 Decembrie nr. 131 ap. 44 în suprafață de 51,19 m.p., respectiv de existența declarației notariale privind nedeținerea unei proprietăți.

Astfel, au stabilit transmiterea documentelor către organele de control abilitate și apreciind necesară renunțarea acestuia la dreptul locativ, sens în care stabilește un termen de depunere a declarației notariale de 90 de zile de la notificarea autorității locale. Cu privire la termenul contractual, Comisia, prin consilierii locali au decis că locațiunea va continua în baza tacitei relocațiuni pe o perioadă de 90 de zile de la data expirării, iar în cazul în care nu se va depune declarația de renunțare la dreptul locativ se va demara procedura de denunțare.

În cazul în care se va depune documentul consilierii locali au stabilit reanalizarea în cadrul

Comisiei.

Pentru Contractul încheiat cu Teatrul Național Cluj-Napoca, Comisia, prin consilierii locali au luat act de faptul că locatarul a adus la cunoștința faptul că dorește schimbarea persoanei care folosește locuința, anexând o adeverință pentru domnul Lărgeanu Radu, respectiv de faptul că deținătorul care figurează în prezent a deținut și înstrăinat o locuință pe teritoriul municipiului Cluj-Napoca, precum și că acesta a dat o declarație notarială privind nedeținerea și neînstrăinarea unei proprietăți. Astfel, a stabilit transmiterea documentelor către organele de control abilitate. S-a reținut totodată faptul că locatara a invocat starca de urgență privind imposibilitatea depunerii declarației notariale, însă, raportat la faptul că domnul Lărgeanu Radu nu figurează cu bunuri imobile declarate și coroborate cu starca de urgență, Comisia, prin consilierii locali au decis prelungirea pe o perioadă de un an de la data expirării contractului de închiriere.

Având în vedere cele expuse mai sus, din punct de vedere tehnic, raportat la existența contractelor de închiriere, verificările efectuate, documentele depuse, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

• **Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:**

– **O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ:**

**Art. 129 alin. 1**, potrivit căruia „Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale”;

**Art. 129 alin. 2 lit. c**, potrivit căruia Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: „atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”;

**Art. 129 alin. 6 lit. b**, potrivit căruia în exercitarea atribuțiilor, Consiliul local: „hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”.

**Art 362** potrivit căruia:

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

- **Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, privind locuințele, respectiv**

**Art. 2 lit. d Locuința de serviciu**

Locuința destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

- **I.L.G. nr. 1275/2000, actualizată, privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996.**

**Art. 29**

(1) Locuințele de serviciu și cele de intervenție fac parte din patrimoniul agenților economici sau al instituțiilor publice centrale ori locale și se administrează în interesul acestora prin închiriere salariaților proprii, contractul de închiriere fiind accesoriu la contractul individual de muncă.

10

(2) Condițiile de administrare și de închiriere a acestor locuințe se stabilesc de către conducerile agenților economici sau ale instituțiilor deținătoare, cu respectarea prevederilor legale.

#### **Clauzele Contractelor de închiriere**

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

**Art. 12.a.1** Închirierea poate înceta la expirarea duratei de închiriere dacă părțile nu convin asupra prelungirii termenului de închiriere.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 129, alin. 1, 2 lit. c, 6 lit. b și art. 362 alin. 1 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, prevederile art. 2 lit. d ale Legii nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare, privind locuințele, ale art. 29 alin. 1 și 2 din HG 1275/2000, actualizată, privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, precum clauzele contractelor de închiriere, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local.

**Din perspectivă economică**, proiectul îndeplinește prevederile legale, imobilele fiind evidențiate în contabilitate.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului de locațiune a unor contracte având ca obiect locuințe de serviciu în conformitate cu decizia Comisiei mixte de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat din data de 30.04.2020 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

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

**DIRECȚIA JURIDICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
ALINA RUS**

*R. Rus - 04.05.2020*

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

**DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
OLIMPIA MOIGRĂDAN**

**ÎNTOCMIT, RAMONA MIȘ**

*1*



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE  
SERVICIUL CONSTATARE, IMPUNERE, CONTROL PERSOANE FIZICE  
400133 Cluj-Napoca, Piața Unirii Nr. 1, Tel- 0264-594900  
e-mail: persoanefizice@primariaciuclujnapoca.ro \* web: http://e-primarieclujnapoca.ro/taxe/

Operator de date cu caracter personal nr. 14735  
NR.214285/481/30.04.2020

NOTĂ INTERNĂ

Către,

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Ca urmare a notei interne nr. 214285/29.04.2020, vă comunicăm că dl.Lărzeanu Radu, cu domiciliul în mun.Cluj-Napoca având CNP nu figurează cu bunuri imobile declarate.

Obligația declarării bunurilor imobile este prevăzută la art.461 alin.(1), alin.(2) și art.466 alin.(1), alin(2). din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal.

Pentru informații de natură fiscală, vă rugăm să consultați baza noastră de date.

DIRECTOR,  
VICTOR RĂDOI

ȘEF SERVICIU,  
SORIN COȚA

CONSILIER,  
CODRUȚA ARDELEAN

R. Măis  
30-04-2020

12

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea fondului locuințelor de serviciu al Municipiului Cluj-Napoca

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea fondului locuințelor de serviciu al Municipiului Cluj-Napoca - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Horváth Anna, Geréd Imre, Ligia Mihaiu, Ioan Pop și Lazăr Ovidiu Chifor;

Analizând Referatul nr. 420290/451/12.12.2013 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății privind aprobarea fondului locuințelor de serviciu al Municipiului Cluj-Napoca;

Reținând prevederile Legii nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare și ale H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea normelor metodologice pentru aplicarea Legii nr. 114/1996, actualizată;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 2 lit."c", 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 lista imobilelor care constituie fondul de locuințe de serviciu al Municipiului Cluj-Napoca, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
K. Oláh Emese

Contrasemnează:  
Primarul municipiului,  
Dr. Aurora Roșca



Nr. 580 din 30 decembrie 2013  
(Hotărârea a fost adoptată cu 23 voturi)

13

LISTA IMOBILELOR CARE CONSTITUIE  
FONDUL DE LOCUINȚE DE SERVICIU AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

NR. CRT.	STRADA	NR.	AP.	SUPRAFAȚĂ	REVENDICAT / NEREVENDICAT
1	CRIȘAN	32	5	97,34 MP.	NEREVENDICAT
2	BUCEGI	17	149	31,28	NEREVENDICAT
3	MEMORANDUMULUI	10	26	44,06	NEREVENDICAT
4	ALEEA PADIN	32	5	49,9	NEREVENDICAT
5	BUZĂU	14	75	55,71	NEREVENDICAT
6	ION I. C. BRĂȚIANU	24	1	49,91	NEREVENDICAT
7	PIAȚA UNIRII	10	3		REVENDICAT
8	PIAȚA UNIRII	10	4		REVENDICAT
9	COTITĂ	10	4	22,53	NEREVENDICAT
10	GHEORGHE ȘINCAI	16	4	36,10	NEREVENDICAT
11	CALEA MOȘILOR	117	2	23,19	REVENDICAT
12	BUREBISTA	12-14	3	48,44	NEREVENDICAT
13	PARCUL FERVIARILOR	1A	18 CAMERE	536,99	NEREVENDICAT
14	BULEVARDUL 21 DECEMBRIE 1989	32	16	21,5	REVENDICAT
15	BULEVARDUL 21 DECEMBRIE 1989	60	34	24,15	NEREVENDICAT
16	TULCEA	9	16	55,29	NEREVENDICAT
17	CALEA DOROBANȚILOR	93	70	61,44	NEREVENDICAT
18	REGELE FERDINAND	4	21	35,37	REVENDICAT
19	RENÉ DESCARTES	11	2	66,13	NEREVENDICAT
20	TRAIAN MOȘOIU	54	3	26,39	NEREVENDICAT
21	HOREA	16	15/II	21,53	REVENDICAT
22	HOREA	35	9	36,06	NEREVENDICAT
23	HOREA	65	28 + 33	54,38	NEREVENDICAT
24	HOREA	94	3B	55,58	NEREVENDICAT
25	ILIU MANIU	25	1	46,35	NEREVENDICAT
26	AUREL SUCIU	32	27	30,42	NEREVENDICAT
27	AUREL SUCIU	32	105	30,68	NEREVENDICAT
28	AUREL SUCIU	32	141	30,96	NEREVENDICAT
29	BĂIȚA	5	27	56,97	NEREVENDICAT
30	MUNCITORILOR	10 A	6	28,00	NEREVENDICAT
31	UNIRII	3	9	51,12	NEREVENDICAT
32	CRAIOVA	9	10	91,02	NEREVENDICAT
33	DRAGALINA	6	1	65,35	NEREVENDICAT
34	ȘESULUI	4	20	53,48	NEREVENDICAT



## HOTĂRĂRE

privind modificarea Anexei la Hotărârea nr. 580/2013  
(aprobarea fondului locuințelor de serviciu al Municipiului Cluj-Napoca)

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

Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea Anexei la Hotărârea nr. 580/2013 - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Horváth Anna, Gered Imred, Ioan Pop și Lazăr Ovidiu Chifor;

Analizând Referatul nr. 22997/451/20.01.2015, al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății prin care se propune modificarea Anexei la Hotărârea nr. 580/2013;

Văzând avizul comisiei mixte și al comisiei de specialitate;

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

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă modificarea Anexei la Hotărârea nr. 580/2013, în sensul modificării listei imobilelor care constituie fondul de locuințe de serviciu al municipiului Cluj-Napoca, prin scoaterea imobilului înscris la poziția 25, respectiv imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 25, ap. 1, înscris în CF nr. 301426-C1-UH, top. 95/I/1 din fondul locuințelor de serviciu, în vederea introducerii acestuia în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca, cu destinația de bază tehnico-materială a unităților de învățământ.

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

Președinte de ședință,  
Csoma Botond



Nr. 15 din 29 ianuarie 2015  
(Hotărârea a fost adoptată cu 26 voturi)

15

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

**HOTĂRÂRE**

privind modificarea Anexei la Hotărârea nr. 580/2013  
(aprobarea fondului de locuințe de serviciu), modificată prin Hotărârea nr. 15/2015

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

Examined proiectul de hotărâre privind modificarea Anexei la Hotărârea nr. 580/2013 (aprobarea fondului de locuințe de serviciu), modificată prin Hotărârea nr. 15/2015 - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Horvâth Anna, Ovidiu Chifor, Ioan Pop și Gered Imre;

Analizând Referatul nr. 227619/451/16.06.2015 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății prin care se propune modificarea Anexei la Hotărârea nr. 580/2013;

Reținând avizul Comisiei mixte pentru repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat, precum și avizul comisiei de specialitate;

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

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. I.** Se aprobă modificarea Anexei la Hotărârea nr. 580/2013, așa cum a fost modificată prin Hotărârea nr. 15/2015, în sensul modificării listei imobilelor care constituie fondul de locuințe de serviciu al municipiului Cluj-Napoca, prin scoaterea imobilului înscris la poziția 9, imobil situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Cotiță nr. 10 ap. 4, cu structura formată din 1 cameră, 1 bucatărie, 1 baie, cu S.U. de 22,53 m.p. cu p.l.c 11,25/100, înscris în CF nr. 259720-C1-U6, în vederea introducerii acestuia în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca, cu destinația de locuință socială.

**Art. II.** Se aprobă completarea Anexei la Hotărârea nr. 580/2013, așa cum a fost modificată prin Hotărârea nr. 15/2015, în sensul introducerii în fondul locuințelor de serviciu a două imobile respectiv:

- imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca str. Horea nr. 27 ap. 6, având structura formată din 3 camere și dependințe, cu S.U. de 102,79 m.p., înscrisă în CF nr. 130532 sub nr. topografie 9056/2/V1 și
- imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca str. 1 Decembrie 1918 nr. 4 ap. 12, formată din 1 cameră și dependințe cu S.U. de 47,84 m.p. și balcon cu suprafața de 2.60 m.p, proprietate extratabulară a Statului Român.

18



Art. III. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimonial municipal și evidența proprietății și Direcția economică.

Președinte de ședință,  
Jr. Csoma Botond



Încredințează:  
Secretarul municipiului,  
Jr. Anuța Roșca

Nr. 211 din 9 iulie 2015  
(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)

14

ATRIE IURE

Nr. repartitiei/cerere 192  
 Data 27.03.1995  
 Reînnoire conf. O.U.nr.40/1999

Inregistrat la  
 Nr. 25398/12  
 din 18.05.1999

**CONTRACT DE INCHIRIERE**  
 pentru suprafețele cu destinația de locuință

Intre subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca în calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) în CLUJ-NAPOCA str. Motilor nr. 3 reprezentat prin Viceprimar BRIGORE DEZEU legitimat cu legitimația nr. \_\_\_\_\_ eliberată la data de \_\_\_\_\_ și UNIV.B.BOLYAI-REPR.FRIDIU PETRU cu domiciliul în CLUJ NAPOCA \_\_\_\_\_ legitimat cu buletin de identitate seria \_\_\_\_\_ eliberat la data de 09.04.1999 de POL.CLUJ NAPOCA \_\_\_\_\_ ; a intervenit uratorul contract.

**I. OBIECTUL INCHIRIERII.**

Prinul, în calitate de proprietar, închiriesă, iar al doilea, în calitate de chirias, în cu chirie locuință din CLUJ-NAPOCA str. IRAGALINA nr. 4 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ ap. 1 județ CLUJ compasa din 3 camere în suprafața de 39.30, dependințe în suprafața de 23.85 mp., și teren 0.00 mp., folosite în exclusivitate și 0.00 folosite în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chirias și familia sa compusa din 1 persoane, titular UNIV.B.BOLYAI-REPR.FRIDIU PETRU .

Locuința descrisă la capitolul I. se preda în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul verbal de predare-primire încheiat între subsemnatii, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de 08.04.1999 până la data de 08.04.2004 .  
 La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

**II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.**

Chiria lunară este de 330345.00 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data de 08.05.1999 și se achită în contul proprietarului până la data de 10 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

La data încheierii prezentului contract chiriasul a achitat proprietarului cu anticipație suma de 0.00 lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pe o perioadă de 0 luni.

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de 08.05.1999 la sediul CONSILIUL LOCAL CLUJ NAPOCA .

Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va putea modifica în următoarele situații în care partile cad de acord **LOCUINȚA DE SERVICIU**

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriasului cu 60 de zile înainte de termenul scadent la plată.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare asupra sumei datorate pentru fiecare zi întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

**III. OBLIGAȚIILE PARTILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPĂȚIILOR CARE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI**

a). Proprietarul se obligă:

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

18

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 partiile de folosinta comuna pe toata durata contractului de inchiriere;
- sa raspunda in termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsa in venitul net al casei, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa predea la autarea din locuinta, proprietarului, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu buletine 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 raspundabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, si obiectelor din dotarile aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. b asa cum sunt acestea formulate;
- impune chiriasilor sa faca asigurari de 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 40 de zile;
- b) cererea proprietarului atunci cand:
  - chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutive;
  - chiriasul a pricisuit inconstent stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor precum si pricarilor alte bunuri aferenteilor, 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 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.

9. ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PARTI

LOCUINȚA DE SERVICIU

CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE ESTE ACESORIU LA CONTRACTUL DE MUNCĂ  
Anexa 1,2 și 3 fac parte integrată din contractul de închiriere,

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 04.10.1999

în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

VICEPRINAR,  
GRIGORE DEJEU

*[Handwritten signature]*



DIRECTOR ECONOMIC,  
LIVIA ANDREIȘ

*[Handwritten signature]*  
03.01.2000

VIZAT,  
SERVICIUL JURIDIC CONȚENCIOS  
MIRELA NIRON

*[Handwritten signature]*

DIRECTOR,  
VALER SURTU  
2.10.99

SEF SERVICIU,  
SHEOPHE CHIRILEAN

*[Handwritten signature]*  
14.10.99

INTOCHEȘ,  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
Data  
Serv. Juridic-Contencios  
LIVIA  
*[Handwritten signature]*

Immunus...  
 2022/12  
 21.00.1782

F I S A

DISPENSII LOCATIVE INDICIALE EN

Municipiuul BUCURESTI

Sectorul...  
 Corpul... situat la nivelul (etajului) a) apartamentului a)  
 incalzirea b) SA apa caldă c) CA conductele d) SA  
 instalatie electrica e) SA constructia din materiale izolante f)

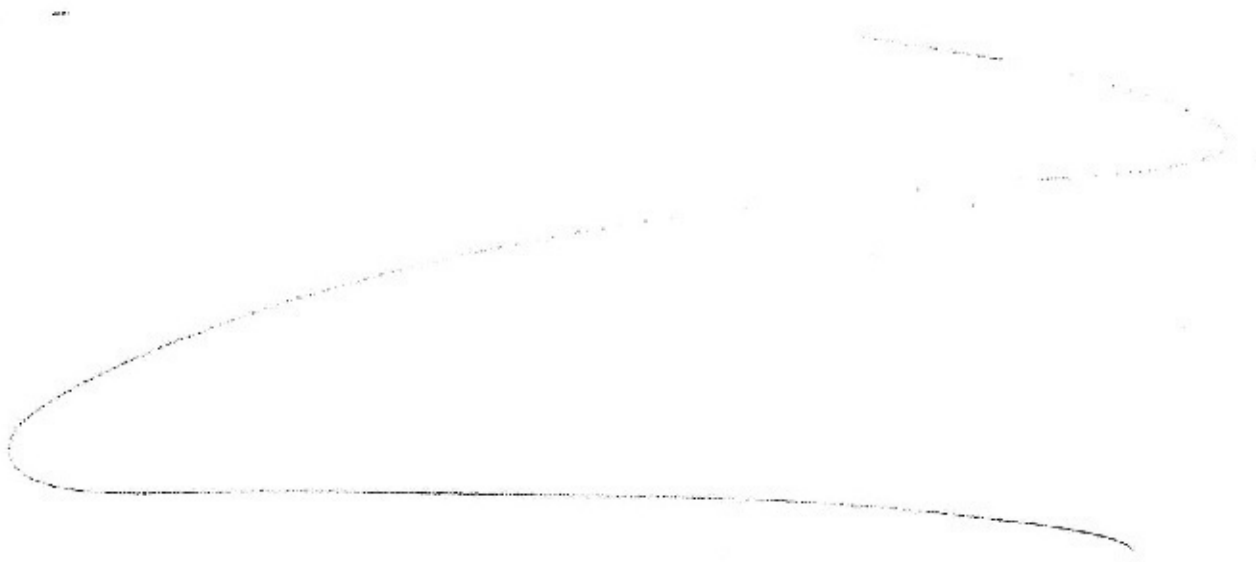
Date privind calculul cheltuielii

Nr. ordine	Descrierea incalzirii SA	Suprafata SA	In calculatie	
			Exclusiv	Comuna
1	2	3	4	5
1	CAMERA	14.00	14.00	0.00
2	CAMERA	10.00	10.00	0.00
3	CAMERA	10.10	10.10	0.00
<b>Total</b>		<b>34.10</b>	<b>34.10</b>	<b>0.00</b>
1	BUCATARIE	2.40	2.40	0.00
2	BALNE	3.15	3.15	0.00
3	ANTREU	1.40	1.40	0.00
4	INTRA	1.10	1.10	0.00
<b>Total</b>		<b>8.05</b>	<b>8.05</b>	<b>0.00</b>
1	LOJIA	0.55	0.55	0.00
<b>Total</b>		<b>0.55</b>	<b>0.55</b>	<b>0.00</b>

21

1. Numele și prenumele al solicitantului	2. Adresa pe care o are solicitantul în prezent	3. Adresa la care solicitantul a fost domiciliat în prezent și în trecut	4. Adresa la care solicitantul a fost domiciliat în trecut
---	--	---	--

NUMELE SOLICITANTULUI: \_\_\_\_\_ TITLUL: \_\_\_\_\_



LOCATOR,

VIZAT  
 Serv. Explic-Contencios  
 Data de 17.04.1976  
 Semnat de [Signature]

LOCATOR,

- a) subiect, etaj, mansarda, alta parte a casei
- b) contracte, acte de gaze, acte privind incalzirea
- c) de locuinta, in cladire, in curte, in strada
- d) de locuinta, in cladire, in curte, in strada
- e) de sau nu
- f) de sau nu
- g) camera, hol, oficiu,
- h) sa completeze cu numarul de familie considerati ca starea potrivit Art. 17 din Legea nr. 114/1976.
- i) sot, soție, fiu, fiica, precum și partenerii soților, întreținuti de solicitant (tata, mama, soacra, sorți) care incalzesc și se gospodăresc împreună

**FIGA DE CALCUL**

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței de tip apartament  
 nr. 2 bl. 21, et. 4a, ap. 1  
 la adresa str. TRAGALINA

Nr. ordine	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața Totală de bază în m <sup>2</sup>	Unitate	Valoare
1.	Suprafața locuința plătită cu tariful de bază.	39.30	2000	78600.00
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la etaj, deasupra sau subterană afliată direct sau indirect.	39.50	300	0.00
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă caldă, electricitate sau canal una ori unele dintre acestea.	39.50	200	0.00
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construite din materiale inferioare peisajului și locu.	39.50	200	0.00
5.	TOTAL I.			78600.00
6.	Dependențele locuinței (bucătărie, canare, baie, toaletă, WC, vestibul, culoar, verandă, balcon, etc., coridor, etc., mansardă).	17.00	600	10200.00
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spalatorie și uscătorie, alte dependențe în funcție de construcție.	3.60	400	1440.00
8.	TOTAL II.			117240.00
9.	Taxa aferentă locuinței închiriate.	0.00	100	0.00
10.	TOTAL III.			117240.00
11.	Coefficientul pentru Eșalonarea de Urgență nr. 40/0 aprilie 1997.	3.3		386892.00
12.	TOTAL CHIRIE			1559232.00
13.	COTA STAT			100.00

REDAȚIUN

EMERGENȚ

*[Signature]*

*[Signature]*

06.10.1997

23

100.00

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
SERVICIUL LOCALITIV SIMILRZA SPATII  
NR. 3/2005 din 15.06.2004

LOCUINTA DE SERVICIU

ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 25398 din 18.05.1999

Art.1. Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar Dr.ec.GHEORGHE FUNAR, si director economic OLIMPIA MOIGRADAN si director D.F.I.S. LIVIA ANDREIAS, pe de o parte si UNIVERSITATEA BAGES BOLYAI cu domiciliul in Cluj Napoca, str. DRAGALINA NR.6/1 pe de alta parte, REPREZENTATA PRIN DIRECTOR GENERAL, ING. MIRCEA GHRIAC  
In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999, H.C. nr.1275/2000 si O.U. nr.8/2004 a documentatiei de intabulare si a cererii

**Obligatia chirasului este:**

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

Art.2. Obiectul actului aditional:

Se prelungeste termenul de valabilitate a contractului de inchiriere pana la data de 08.04.2009.

Art. 3. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 4. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 25398 din 18.05.1999 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  
Dr.ec.GHEORGHE FUNAR

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

VIZAT  
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS  
VASILE PETRU GHERMAN

DIRECTOR D.F.I.S.  
LIVIA ANDREIAS

SRF SERVICIU  
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT:

F. Maricius

LOCATAR

NUMELE: \_\_\_\_\_  
PRENUMELE: \_\_\_\_\_  
B.I.seria \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_

18 JUN 2004

SEAL PENTRU CONTROL  
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

29



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
NR. 36548 din 02.02.2012

22 II 2012

## ACT ADIȚIONAL

Nr. 2 la contractul de închiriere nr. 25398/2 din 18.05.1999

**Art.1.** Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str.Moșilor nr.3, reprezentat prin **viceprimar cu atribuții delegate de primar, RADU MOISIN** pe de o parte și **UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI**, cod fiscal 4305849, cu sediul în Cluj-Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 1, reprezentată de rector **ANDREI MARGA**, pe de altă parte.

În baza Legii nr.114/1996 republicată, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr.1275/2000, OUG nr.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, H.C.L. nr. 284/2010, H.C.L. nr. 46/2012, și a cererii nr. 164431/09.06.2011

**Art.2.** Obiectul actului adițional

- se modifică alin. 4 din capitolul I din contractul de închiriere, care va avea următorul cuprins:

- *se prelungeste durata termenului de locațiune privind suprafața locativă cu destinația de locuință de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca, str. DRAGALINA NR. 6, AP. 1, până la data de 31.12.2012.*

*Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2, lit. d, din legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu completările și modificările ulterioare.*

*Contractul de închiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu.*

*Se introduc următoarele articole:*

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

**Art. 3.** Restul prevederilor contractuale raman neschimbate.

25

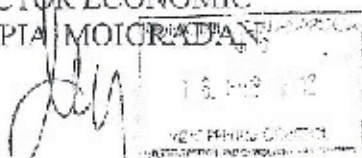
Art. 4. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere nr. 25398/2 din 18.05.1999 și se încheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator și 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII  
DELEGATE DE PRIMAR,  
RADU MOISIN



DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOICREȘAN



SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS

*Sign* 01.02.2012

DIRECTOR  
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU,  
RĂLNIȚA FEREZAN

ÎNTOCMIT,  
FLORICA MARINCUS

LOCATAR

UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI

- reprezentată de rector,  
ANDREI MARGA

- împuternicit,  
PUI D. ANGELA



4/13  
24-10-2007  
Aina

RECALCULARE H.G. 310/28.03.2007  
CHIRIA:01.03.2007  
CONTRACT VALABIL:08.04.2009  
B.I./C.I:SERIA \_\_\_\_\_ NR. \_\_\_\_\_  
CNP: \_\_\_\_\_

Anexa nr.3 parte integrantă  
din contractul de închiriere  
la nr. 25328  
din 24.10.1999

**FIȘA DE CALCUL**

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul

UNIVERSITATEA BABEȘ BELYAI - STR. ADAGALINA NR. 6, AP.1

Nr. Crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tarif de bază lei/mp.	Suma
0.	1.	2.	3.	4.
1.	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază	33,50	0,24	33,18
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș			
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paianță chirpici și lemn			
5.	TOTAL I.			33,18
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, tindă, coridor, ave	13,25	0,24	6,26
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie și uscătorie, alte dependențe în folosință exclusivă	8,60	0,19	1,63
8.	TOTAL II.			40,67
9.	Teren aferent locuinței			
10.	TOTAL III.			40,67
11.	Coficient conf. O.U.G. nr.40/08.04.1999	3,5		142,35
12.	TOTAL CHIRIE			142,35

LOCATOR,

15. MAI. 2007

ÎNTOCMIT,

15.05.2007  
I. Horvath,  
Aina

LOCATAR,

28

ACT ADIȚIONAL NR 3 din 19.12.2012  
 LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 25398/2/18.05.1999
**Părțile contractante:**

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** cu sediul în str. Moșilor nr.1-3, reprezentat prin **PRIMAR, EMIL BOC**, în calitate de **LOCATOR** și **UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI**, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca str. M. Kogălniceanu nr. 1, județul Cluj, identificată cu CUI/CF 4305849, reprezentată prin rector academician prof. Ioan Aurel Pop, în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Codul civil, HCL nr.483./2012,

**Obiectul actului adițional:**

1. Se prelungește termenul contractual până la data de **31.12.2013**, în următoarele condiții:

1.1. Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2 lit. d din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare.

1.2. Contractul de închiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu.

2. Se completează capitolul privind obligațiile pecuniare cu următoarele clauze:

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

3. Se completează capitolul privind obligațiile locatarului cu următoarele clauze:

- locatarul se obligă să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale;

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

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

4. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

5. Încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

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

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
 DIRECTOR, OLYMPIA MOIGRĂDAN

SERV. JURIDIC CONȚENCIOS  
 ȘEF SERVICIU, ALINA RUS

D.P.M.F.P.  
 DIRECTOR, IULIA ARDEUȘ

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
 ȘEF SERVICIU, RĂLUCA PEREZAN

INTOCMIT,  
 FLORICA MARINCUȘ

**LOCATAR**  
 UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI  
 REPREZENTATĂ DE RECTOR,  
 Academician prof. Ioan Aurel Pop

Director General Administrativ

ec. Victoria Barosu

Director Financiar Contabil

ec. Istvan Pusok

UNIVERSITATEA "BABEȘ-BOLYAI"  
CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRATIVĂ  
880 1.22.01.2014

ACT ADIȚIONAL NR. 4 din 08.01.2014

LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 25398/248.05.1999

Părțile contractante:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu sediul în str.Motilor nr.1-3, reprezentat prin PRIMAR, EMIL BOC, în calitate de LOCATOR și UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, județul Cluj, identificată cu CUI/CIF 4305849, reprezentată prin rector, academician, prof. Ioan Aurel Pop, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Codul civil, HCL nr. 577/30.12.2013.

Obiectul actului adițional:

1. Se modifică articolul privind termenul contractual în sensul că: Termenul locațiunii este până la data de 19.05.2014, în următoarele condiții:

1.1. Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2, lit. d, din legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare.

1.2. Contractul de închiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu.

2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

3. Prezentul act adițional s-a încheiat în doua exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,  
prin  
PRIMAR  
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDIAN

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
14. AN. 2014

SERV. JURIDIC CONȚENTIOS  
SEF SERVICIU, ALINA RUS  
13.01.2014

D.P.M.E.P.  
DIRECTOR, IULIAN ABDEUS

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
SEF SERVICIU, RALUCA FERIZAN

ÎNTOCMIT,  
FLORICA MARINCUȘ

LOCATAR  
UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI  
reprezentanta prin  
rector, academician,  
prof. Ioan Aurel Pop

DIRECȚIE GENERALĂ ADMINISTRATIVĂ

ec. IOAN NEAG

DIRECȚOR FINANCIAR CONTABIL

ec. ISTVAN PUSOK

VIZAT DE LEGALITATE 29

**ACT ADIȚIONAL NR 5 / 28.05.2014  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 25398/2 din 18.05.1999**

**Părțile contractante:**

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

**UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI**, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca str. I.C. Brătianu, nr.14, județul Cluj, identificată cu CUI/CF 4305849, reprezentată prin rector, academician, prof. Ioan Aurel Pop, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Codul civil, HCL nr. 154/2014,

**Obiectul actului adițional:**

1. Se prelungește termenul contractual până la data de 19.05.2015.

1.1. Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2 lit. d din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare.

1.2. Contractul de închiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu.

2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

3. Încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR**

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

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



**SERV. JURIDIC CONTENCIOS**  
**ȘEF SERVICIU, ALINA RUS**

*30.05.2014*

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

**SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI**  
**ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN**

**ÎNTOCMIT, FLORICA MARINCUS**

*[Signature]*

**LOCATAR**

**UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI**  
reprezentată prin  
rector, academician,  
prof. Ioan Aurel Pop



**DIRECTOR GENERAL ADMINISTRATIV**  
ec. IOAN NEAȘ

**DIRECTOR FINANCIAR CONTABIL**

ec. ISTVAN PASOC

**VIZAT DE LEGALITATE**

*[Signature]* 30

ACT ADITIONAL



Nr. 6 la contractul de închiriere nr. 25398/2 din 18.05.1999

PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

**UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI**, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. I.C. Brătianu nr. 14, jud. Cluj, identificată cu CUI/CIF 4305849, reprezentată prin rector, academician, prof. Ioan Aurel Pop, în calitate de **LOCATAR**, convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale 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, IIG. nr. 1275/2000, actualizată, Legea nr. 241/2001, O.U. nr. 8/2004, H.G. 310/2007, H.C.L. nr. 46/2012, H.C.L. nr. 483/2012, H.C.L. 577/2013, O.U. nr. 43/2014, I.L.C.L. nr. 154/2014, I.L.C.L. nr. 160/2015, H.C.L. nr. 715/2000, H.C.L. nr. 209/2003, I.L.C.L. nr. 245/2004, cererea nr. 149811/45/20.04.2015.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca, str. DRAGALINA NR. 6, AP. 1, având suprafața utilă de 64,55 mp., cu structura formată din 3 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 antreu, 1 cămară alimente, 1 sas, logic, înscrisă în CF col. nr. 26341, CF ind. nr. 26342, topo 9999/S/I, conform Anexei I la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de către persoanele înscrise în Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Locuința descrisă mai sus se află în folosința locatarului, predată conform procesului verbal de predare-primire din data de 01.11.1973, parte integrantă din contractul de închiriere.

III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până la data de 19.05.2017.

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

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

Pentru locuința de serviciu prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul, Anexa 2 la prezentul act adițional, parte

31

integrantă din contractul de închiriere.

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

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

Pentru neachitarea la termenul de scadenţă de către debitor a obligaţiilor de plată se instituie sancţiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligaţiilor ce decurg din prezentul contract. Sancţiunea se defineşte şi se stabileşte prin reglementări speciale în materie la nivel naţional sau local şi se aplică în consecinţă. Orice modificare a cuantumului sancţiunii şi a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legislaţie naţională sau locală. Nivelul majorării de întârziere la data prezentului act este de 0,5%/zi din cuantumul obligaţiei neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

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

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

## **V. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR PRIVIND FOLOSIREA ŞI ÎNTREȚINEREA SPAŢIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI**

### **a) Obligaţiile locatorului:**

- Locatorul a predat locatarului locuinţa în stare normală de folosinţă, stare care a fost consemnată prin procesul verbal de predare-primire din data de 01.11.1973, ce face parte integrantă din contract;
- să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă, în exploatare şi funcţionalitate pe toată durata închirierii locuinţei;
- să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- să întreţină în bune condiţii instalaţiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii de încălzire centrală şi preparare a apei calde, instalaţii electrice şi de gaze, centrale termice, instalaţii de colectare a deşeurilor, instalaţii de antenă colectivă, telefonie, s.a.).

### **b) Obligaţiile locatarului:**

- să efectueze lucrările de întreţinere, reparaţiile sau înlocuirea elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţă exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcţii şi instalaţii deteriorate din folosinţa 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 reparaţii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcţii, instalaţii, obiectele şi dotările aferente;

32



- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să înștiințeze autoritatea locală, respectiv Serviciul administrare spații, terenuri în cazul în care persoana care deține folosința locuinței cât și/sau membrii familiei acesteia dobândesc un drept de proprietate asupra unui imobil construcție/teren, în maxim 30 de zile de la data dobândirii proprietății, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării consecințelor prevăzute de dispozițiile legale în materie, începând cu următoarea zi a expirării termenului de 30 de zile.
- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar înscrise în procesul-verbal de predare-primire întocmit la predarea locuinței;
- să achite cheltuielile către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz;
- să respecte normele PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006 actualizată;
- să efectueze verificările periodice obligatorii (la intervale de 2 ani, respectiv 10 ani) pentru centrale termice și pentru instalația de gaz (pe traseul de la contorul de gaz și până la consumatorii din locuință) cu respectarea normelor în vigoare;
- să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încheierii 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 locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

#### **VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

- obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice 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;

33

b) la cererea proprietarului atunci când:

- locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
- locatarul/ persoanele care ocupă imobilul au 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 persoanele care ocupă imobilul, membrii familiei acestora sau alte persoane cărora aceștia le-au 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 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 pe o perioadă de trei luni consecutiv, acestea fiind stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;

d) în cazul neplății cheltuielilor trei luni consecutiv către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari;

e) dacă locatarul nu a respectat normele 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 contravalorii folosinței imobilului 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.

- contractul de închiriere încetează la pierderea calității de proprietar a locatorului.
- contractul de închiriere încetează în cazul părăsirii locuinței, de către locatar, în termen de 30 de zile.

#### VII. ALTE CLAUCZE

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

36

Imobilul este atribuit ca locuință de serviciu și nu poate face obiectul vânzării.

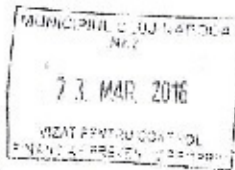
Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere și se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

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



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

*[Handwritten signature]*



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

*[Handwritten signature]*  
21.03.2016

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

*[Handwritten signature]*

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

*[Handwritten signature]*

**ÎNTOCMIT,**  
**FLORICA MARINCUS**

*[Handwritten signature]*

**LOCATAR**

**UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI**  
reprezentată prin  
rector, academician  
**Prof. IOANAUREL POP**



**DIRECTOR GENERAL ADMINISTRATIV**  
*[Handwritten signature]*

**DIRECTOR FINANCIAR-CONTABIL**  
e.c. *[Handwritten signature]* Pusok

*[Handwritten signature]*  
viza de legalitate

Anexa nr. 1 la actul adițional nr. 6/19.05.2015  
parte integrantă din contractul de închiriere  
nr. 25398/2 din 18.05.1999

**FIȘA**  
**SUPRAFEȚEI LOCATIVE**

Municipiul Cluj-Napoca

Str. DRAGALINA nr. 6, situat la nivelul a) P., ap. 1

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

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	cameră	16,50	16,50	
2	cameră	12,22	12,22	
3	cameră	9,82	9,82	
	<b>TOTAL</b>	<b>38,54</b>	<b>38,54</b>	
4	bucătărie	7,56	7,56	
5	baie	3,82	3,82	
6	antreu	3,42	3,42	
7	cămară	1,06	1,06	
8	șas	2,00	2,00	
	<b>TOTAL</b>	<b>17,86</b>	<b>17,86</b>	
9	logie	8,15	8,15	
	<b>TOTAL</b>	<b>8,15</b>	<b>8,15</b>	

38

Titularul contractului de închiriere și persoanele care locuiesc în imobil:

Nr. crt.	Numele și prenumele/Denumirea titularului	Persoana care ocupă locuința	Anul nașterii persoanei care ocupă locuința
1	UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI	MUHLTHALER FABIAN	1976

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

37

CONTRACT VALABIL: 19.05.2017

DATA CHIRIEI: 19.05.2015

Anexa nr. 2 la actul adițional nr. 6/19.05.2015

parte integrantă din contractul de închiriere

nr. 25398/2 din 18.05.1999

### FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul

UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI - STR. DRAGALINA NR. 6, AP. 1

Sediul: municipiul Cluj-Napoca, str. I.C. Brătianu nr. 14, jud. Cluj, identificată cu, CUI/CIF 4305849, reprezentată prin rector, academician, prof. Ioan Aurel Pop

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1.	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	38,54	0,84	32,37
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș		0,13	
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paieanță, chirpici și lemn			
5.	<b>TOTAL I:</b>			32,37
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicineta, antreu, tindă, coridor, wc	17,86	0,34	6,07
7.	Alte dependințe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependințe în folosință exclusivă	8,15	0,19	1,55
8.	<b>TOTAL II:</b>			39,99
9.	Teren aferent locuinței		0,04	
10.	<b>TOTAL III:</b>			39,99
11.	Coeфициent zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	A	3,5	139,97
12.	Venit mediu			
13.	<b>TOTAL CHIRIE</b>			139,97 ✓

38

LOCATOR,

Municipiul Cluj-Napoca



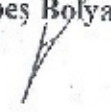
ÎNTOCMIT,

F. Marincaș



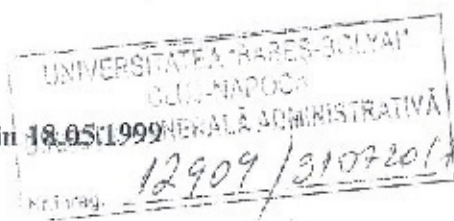
LOCATAR,

Universitatea Babeș Bolyai



**ACT ADIȚIONAL**

Nr. 7 la Contractul de închiriere nr. 25398/2 din 18.05.1999



**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :**

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar **EMIL BOC**, în calitate de **LOCATOR**, și **UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. I.C. BRĂȚIANU NR. 14, CUI /CIF 4305849, reprezentată prin Academician Prof. Ioan Aurel Pop, în calitate de **LOCATAR**, convin de comun acord ca 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 procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, HCL nr. 715/2000, HCL nr. 2009/2003, HCL nr. 245/2004, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.U.G. nr. 44/2009, O.G. nr. 43/2014, cerere nr. 152551/28.03.2017, H.C.L. nr. 671/22.06.2017.

**II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

**Art.1** Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca, str. **DRAGALINA NR. 6, AP. 1**, având suprafața utilă de 64,55 mp, cu structura formată din 3 camere, bucatărie, baie, antreu, cămară, sas, logie, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, având cota indiviză de 6,0 %, înscrisă în CF col. nr. 26341, CF ind. nr. 26342, topo 9999/S/I.

Valoarea de inventar a apartamentului este de 57.914,21 lei, conform evidențelor contabile, stabilită în urma reevaluării din data de 31.12.2014, întocmită în baza O.U.G. nr.103/2007 pentru completarea O.G. 81/2003.

**Art.2** Din terenul aferent imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 38,00 m.p.

**Art.3** Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de către persoanele înscrise în Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

**Art.4** Locuința descrisă mai sus se află în folosința locatarului, predată conform procesului verbal de predare-primire din data de 01.11.1973 parte integrantă din contractul de închiriere.

**III. TERMENUL:**

**Art.5** Termenul de închiriere este până la 19.05.2018.

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

**IV. CHIRIA AFERENTA LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.7** Chiria lunară aferentă locuinței închiriate prevăzută la capitolul II este de 59,99 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale.

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

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

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

39

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

#### V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

##### Art. 10 LOCATORUL are obligația:

10.1. Locatorul a predat locatarului locuința în stare normală de folosință, stare care a fost consemnată prin procesul verbal de predare-primire, ce face parte integrantă din contract.

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

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

##### Art.11 LOCATARUL are obligația:

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

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

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

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

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

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

11.7 Să achite contravaloarea utilităților din folosința exclusivă către furnizorii deservicii/utilități, după caz.

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

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

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



Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar cu acordul locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuielă proprie, locatarul nu poartă să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora.

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

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

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

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

11.13 Să nu cedeze locațiunea/dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului contract de închiriere, atât parțial cât și total, sub sancțiunea rezilierii contractului, altei persoane decât cea înscrisă în Anexa nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contract, fără acordul locatorului.

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

11.15 Locatarul are obligația, ca ori de câte ori este necesar, la solicitarea locatorului să deponă acte de stare civilă privind persoanele înscrise cu drepturi locative în Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, precum și orice document pe care autoritatea locală sau prevederi legale în materie aplicabile la acel moment, sunt considerate necesare derulării locațiunii.

11.16 Să înștiințeze autoritatea locală, respectiv Serviciul administrare spații, terenuri în cazul în care persoanele care ocupă efectiv locuința, dobândesc un drept de proprietate asupra unui imobil construcție/teren, în maxim 30 de zile de la data dobândirii proprietății, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării consecințelor prevăzute de dispozițiile legale în materie, începând cu următoarea zi a expirării termenului de 30 de zile.

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

## VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI, REZILIEREA ȘI NULITATEA

Art. 12 Închirierea poate înceta astfel :

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

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

Dacă la expirarea duratei de închiriere, locatorul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze

51

20/11/2011

și să-i predea liber imobilul, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

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

12. b – Prin reziliere, în următoarele cazuri:

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

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

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

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

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

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

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

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

12.b.8 În cazul în care LOCATARUL cedează parțial sau total dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului contract de închiriere, altei persoane decât cea înscrisă în Anexa nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contract, fără acordul locatorului.

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

12.b.10 În cazul în care LOCATARUL sau persoanele înscrise în Anexa nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contract, au un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau care împiedică folosirea normală a locuinței.

12.b.11 Contractul se reziliază în cazul în care locatarul nu depune documentele solicitate de autoritatea locală necesare derulării locațiunii.

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

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

12.b.14 În cazul în care persoanele cu drept locativ ocupă fără titlu un imobil-construcție, altul

decât cei ce face obiectul prezentului contract, proprietatea Statului Român aflat în administrarea Municipiului Cluj-Napoca/Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca/Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

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

12.c Prin denunțare unilaterală;

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

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

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

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

13.3 Impun chiriașului să facă asigurări de daune;

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

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

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

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

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

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

## **VII. LITIGII :**

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

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

**Art. 18** Dispozițiile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în materia

43

locuințelor, a Codului civil, Codului de procedură civilă, Codului fiscal, Codului de procedură fiscală precum și cu orice reglementări aplicabile prezentei locațiuni.

#### VIII. FORȚA MAJORĂ

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

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

#### IX. ALTE DISPOZIȚII:

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

Art. 22 Locatarul răspunde pentru degradarea cauzată de persoanele înscrise în Anexa nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contract, precum și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bun.

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

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

Art. 25 Imobilul este atribuit ca locuință de serviciu și nu poate face obiectul vânzării.

Art. 26 Anexele 1, 2 și procesul verbal de predare primire, fac parte integrantă din contractul de închiriere.

Art. 27 Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,  
PRIMAR,  
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR  
OLIMPIA MOIGRADAN

SERVICIUL JURIDIC  
LEGISLAȚIE, CONTRACTE

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

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FIREZAN



LOCATAR,

UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI  
RECTOR,  
Academician Prof. Ioan Aurel Pop

Data \_\_\_\_\_

Director General Adm. .  
cc. Ioan Neag

Director Fin. Contabil  
cc. Istvan Ciwok

Vizat de calitate  
Istvan Ciwok

ÎNTOCMIT,  
FLORICA MARINCUS

**F I Ș A**  
**SUPRAFETEI LOCATIVE**

Municipiul Cluj-Napoca

Str. DRAGALINA nr. 6, situat la nivelul a) P., ap. 1

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

**A**

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	cameră	16,50	16,50	
2	cameră	12,22	12,22	
3	cameră	9,82	9,82	
	<b>TOTAL</b>	<b>38,54</b>	<b>38,54</b>	
4	bucătărie	7,56	7,56	
5	baie	3,82	3,82	
6	antreu	3,42	3,42	
7	cămară	1,06	1,06	
8	șas	2,00	2,00	
	<b>TOTAL</b>	<b>17,86</b>	<b>17,86</b>	
9	logie	8,15	8,15	
	<b>TOTAL</b>	<b>8,15</b>	<b>8,15</b>	

45

Titularul contractului de închiriere și persoanele care locuiesc în imobil:

Nr. crt.	Numele și prenumele/Denumirea titularului	Persoana care ocupă locuința	Anul nașterii persoanei care ocupă locuința
1	UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI	TEGGE INGO	1982

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

48

CONTRACT VALABIL: 19.05.2018

Anexa nr. 2 la actul adițional nr. 7/03.07.2017

DATA CHIRIEI: 19.05.2017

parte integrantă din contractul de închiriere  
nr. 25398/2 din 18.05.1999

### FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul

UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI - STR. DRAGALINA NR. 6, AP. 1

Sediul: municipiul Cluj-Napoca, str. I.C. Brătianu nr. 14, jud. Cluj, identificată cu, CUI/CIF 4305849,  
reprezentată prin rector, academician, prof. Ioan Aurel Pop

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1.	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	38,54	0,84	32,37
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș		0,13	
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paiantă, chirpici și lemn			
5.	<b>TOTAL I:</b>			32,37
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, dobara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicină, antreu, țindă, coridor, wc)	17,86	0,34	6,07
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă	8,15	0,19	1,55
8.	<b>TOTAL II:</b>			39,99
9.	Teren aferent locuinței		0,04	
10.	<b>TOTAL III:</b>			39,99
11.	Coeficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	D	1,5	59,99
12.	Venit mediu			
13.	<b>TOTAL CHIRIE</b>			59,99

LOCATOR,  
Municipiul Cluj-Napoca

ÎNTOCMIT,  
E. Marinus

LOCATAR,  
Universitatea Babeș Bolyai

48

**ACT ADIȚIONAL**

**Nr. 8 la Contractul de închiriere nr. 25398/2 din 18.05.1999**

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:**

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** cu sediul în Cluj-Napoca str. Motoilor nr. 3, reprezentat prin primar **EMIL BOC**, în calitate de **LOCATOR**, și **UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. I.C. BRĂȚIANU NR. 14, CUI /CIF 4305849, reprezentată prin Rector, Academician, Prof. Ioan Aurel Pop, în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional, astfel:

Temei : Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, HCL nr. 715/2000, HCL nr. 2009/2003, HCL nr. 245/2004, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.U.G. nr. 44/2009, O.G. nr. 43/2014, cerere nr. 195413/45/19.04.2018, H.C.L. nr. 479/2018.

**II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL:**

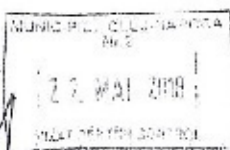
1. Se modifică art. 5 din contractul de închiriere, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale anterioare, privind termenul contractual, astfel: **Termenul de închiriere este până la 19.05.2019.**

2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

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

**LOCATOR,  
PRIMAR,  
EMIL BOC**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
OLIMPIA MOIGRADĂ**



**SERVICIUL JURIDIC,  
LEGISLAȚIE, CONTRACTE,  
ROXANA LĂPUȘAN**

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

**SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FEREZAN**

**ÎNȚOCMIT,  
FLORICA MARINCUS**

**LOCATAR,**

**UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI  
RECTOR,  
Academician Prof. Ioan Aurel Pop**

*Director General Ad. Inv-  
es. Ioan Neap*

*Director Fin. Contabil  
es. Istvan Pusok*

*Vizat de legalitate  
F. Mărcuș 48*



289296 / 03.06.2019

UNIVERSITATEA "BABEȘ-BOLYAI"  
CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRATIVĂ  
Nr înreg. 9013, 27.06.2019

ACT ADIȚIONAL

Nr 9 la contractul de închiriere 25398/2 / 18.05.1999

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

UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI C.U.I./C.I.F. CUI/CF. 4305849, cu sediul în Str. I.C. Brătianu, Nr. 14 Cluj-Napoca, Jud. Cluj prin REPREZENTANT RECTOR, ACADEMICIAN, PROF. IOAN AUREL POP în calitate de LOCATAR(I), au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Cod civil, Cod procedură civilă, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, HG. nr. 1275/2000, actualizată, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, H.C.L. 72/2007, H.C.L. 284/2010, H.C.L. 46/2012 H.C.L.483/2012, O.G. nr. 43/2014, H.C.L.154/2014, H.C.L. nr. 649/2016, H.C.L. nr. 1064/2018, cererea nr. 142403/45/13.03.2019, H.C.L. 458/24.05.2019.

Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se prelungește termenul de locațiune și se modifică contravaloarea chiriei, ca urmare a modificării zonei de încadrare fiscală a imobilului, după cum urmează:

1. Se modifică Cap. III, art. 5, din actul adițional nr. 7/03.07.2017 prin care s-au actualizat în formă consolidată clauzele contractuale, modificat prin actul adițional nr. 8/17.05.2018, privind termenul contractual, astfel: „Termenul de închiriere este până la data de 19.05.2020.”
2. Se modifică Cap. IV, art. 7, din actul adițional nr. 7/03.07.2017 prin care s-au actualizat în formă consolidată clauzele contractuale, conform fișei de calcul, anexa 2 la prezentul act adițional, care va avea următorul conținut: "Chiria lunară aferentă locuinței de serviciu ce face obiectul contractului de închiriere nr. 25398/2 din 18.05.1999 este de 139.97 lei/lună, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform anexei 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.”
3. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
4. Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
prin  
PRIMAR  
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ,  
DIRECTOR EXECUTIV  
OLIMPIA MOIGRĂDAN

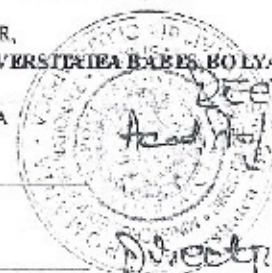
SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE,  
ȘEF SERVICIU  
LUCIA RODĂNA LĂPUȘAN

D.P.M.E.F.,  
DIRECTOR,  
ILIA ARDEUS

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA PEREZAN

LOCATAR,  
NUME: UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI  
PRIN:  
SEMNATURA

DATA



Director  
Ioan Aurel Pop  
Boc  
Director General Ad-tin  
Ec. Ioan Hecag  
Director Fin. Contabil  
ec. Ioan Pusok

ÎNTOCMIT,  
FLORICA MARINCUS

59  
locat de legalitate

20-30-04

CONTRACT VALABIL: până la 19.05.2020

Anexa nr. 2 la actul adițional nr. 9 / 03.06.2019, parte  
integrantă din contractul de închiriere  
nr. 25398/2 / 18.05.1999

DATA CHIRIEI: 01.01.2019

**FIȘA DE CALCUL**

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței de serviciu deținută de chiriașul/chiriași

UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI, C.U.I./C.I.F. CU/CF. 4305849 prin RECTOR, ACADEMICIAN, PROF.  
IOAN AUREL POP

adresa locuinței: str. DRAGALINA, nr. 6, et. PARTER, ap. 1, CLUJ-NAPOCA, CLUJ

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază le/mp	Suma
1	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	38.54	0.84	32.37
2	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș	0	0.13	0.00
3	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea		0.08	0.00
4	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paieanță, chirpici și lemn		0.08	0.00
5	<b>TOTAL I:</b>			<b>32.37</b>
6	Dependențele locuinței: bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, țindă, coridor, wc	17.86	0.34	6.07
7	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă	8.15	0.19	1.55
8	<b>TOTAL II:</b>			<b>39.99</b>
9	Teren aferent locuinței	0	0.04	0.00
10				0
11	<b>TOTAL III:</b>			<b>39.99</b>
12	Coefficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	3.5		139.97
13	Venit mediu			0.0
14				0
15				0
16				0
17				0
18				0
19	<b>TOTAL CHIRIE</b>			<b>139.97</b>

LOCATOR,

LOCATAR,

50

ATRAGUIRE

Nr. registrabilă/cerere 107

Data 20.03.1999

Reînnoire conf. C.U.nr.40/1999

Inregistrat la

Nr. 25370

din 18.03.1999

LOCUINȚA DE SERVICIU

CONTRACT DE INCHIRIERE  
pentru suprafețele cu destinația de locuință

Între subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca în calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) în CLUJ-NAPOCA str. Mătilor nr. 3 reprezentat prin Viceprimar BRIGORE JEJEU legitimat cu legitimația nr. \_\_\_\_\_ eliberată la data de \_\_\_\_\_ și UNIV.B.ROLYAI -REPR.FRIDIU PETRU cu domiciliul în CLUJ NAPOCA str. BUZAU nr. 14 et. 11. et. 11. ap. 75 legitimat cu buletin de identitate seria EE nr. 27775 eliberat la data de 09.04.1999 de POI-CLUJ NAPOCA, a intervenit următorul contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Prin el, în calitate de proprietar, încheiează, iar al doilea, în calitate de chirias, la cu chirie locuința din CLUJ-NAPOCA str. BUZAU nr. 14 et. 11. et. 11. ap. 75 județ CLUJ compusă din 2 camere în suprafață de 30.20, deposedată în suprafață de 25.98 ap., și teren 0.00 ap., folosită în exclusivitate și 0.00 folosită în comun.

Locuința care face obiectul încheierii va fi folosită de chirias și familia sa compusă din: 1 persoană, titlular UNIV.B.ROLYAI -REPR.FRIDIU PETRU.

Locuința descrisă la capitolul I. se preta în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul verbal de vedere-primire încheiat între subsemnatii, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este de 3 ani, cu începere de la data de 09.04.1999 până la data de 08.04.2001. La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunară este de 170046.00 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data de 09.08.1999 și se achită la contul proprietarului până la data de 10 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

La data încheierii prezentului contract chiriasul a achitat proprietarului cu anticipație suma de 0.00 lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pe o perioadă de 3 luni.

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de 09.08.1999 la sediul CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA.

Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va putea modifica în următoarea situații în care partile cad de acord **LOCUINȚA DE SERVICIU**

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriasului cu 30 de zile înainte de termenul anului la plată.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare asupra sumei datorate pentru fiecare zi întârziere, începând cu prima zi care urmează scadenței când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

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

- a). Proprietarul se obligă:
  - să predea chiriasului locuința în stare normală de folosință;
  - să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a pe toată durata încheierii locuinței;
  - să întreprindă la buna condiții elementele structurale de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, învelitori, pavimenta, șanuri exterioare) curți și grădini precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, case esențiale, holuri, coridoare, subsoluri); să întreprindă la buna condiții instalațiile comune proprii clădirii (scenzor, 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 ventilație a aerului condiționat, instalații de aer condiționat, telefonie, c.a.a.).

31

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 care scopuri sunt in interiorul sau in exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cel care au acces sau folosesc in uzul elementelor 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 facilitii, sau conditiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa pregate la ieșirea din locuinta, proprietarului locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu abilitate de inventar trecut 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 raspunde sau sa plateasca in cazul proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in cazul proprietarului;
  - prevede raspundabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarile aferente apartii comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. b sau sunt astfel 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 include de asemenea urmatoarele:
- a) cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minim de 60 de zile;
  - b) cererea proprietarului atunci cand:
- chiriasul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
  - chiriasul a primit in termen de 15 zile de la data intr-încheierii in care este cituata aceasta, instalatii sau precum si oricaror alte bunuri aferentelelor, sau date in folosinta fara drept parte ale acestora;
  - chiriasul are un compartament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
  - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;
- 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.

Executarea 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.

92

Contractul încheiat în termen de 30 de zile de la data parșării domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării documentului, fără persoanele îndreptățite prin lege în cu solicitat învinuța.

V. ALTE CLASELE CONVENITE ÎNTRE PARTI  
LOCUINȚA DE SERVICIU

CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE ESTE ADUCUT ÎN LA CONTRACTUL DE MUNCĂ  
Anexa 1,2 și 3 fac parte integrată din contractul de închiriere,  
Prezentul contract a fost încheiat astăzi 12.10.1999  
în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROMITĂTOR,

VICEPRIMAR,  
VICIUSOR DOJEL

DIRECTOR ECONOMIC,  
LAVIA ANDREIA

DIRECTOR,  
VIMER BUCIU  
208 99  
SEF SERVICIU  
SHECRHE UNIRII PAI

SĂDUCIT,



VIZAT,  
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS  
HISEL MINIM

VIZAT  
Serv. Juridic-contencios  
Data 22 octombrie 1999  
Semnătura [Signature]

53

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
SERVICIUL LOCATIV, SINEZA SPATII  
NR. 31925 din 02.08.2006

## ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 25398 din 18.05.1994

**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 UNIVERSITATEA "BABES-BOLYAI" reprezentat prin Director general, ing.Mircea Chiriac cu domiciliul in Cluj Napoca, str.BUZAU nr.14, ap. 75 pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, O.U. nr.8/2004, Legii nr.241/2001, art.31, a documentatiei de intabulare si a cererii 31925/2006.

**Obligatia chirasului este:**

- achitarea cheltuielilor comune, in cazul neplatii cheltuielilor trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de inchiriere, pe calea instantelor de judecata.

- respectarea normelor PSI, O.G. nr.60/1997, art. 1-9.

**Art.2.** Obiectul actului aditional:

Se prelungeste termenul de valabilitate a contractului de inchiriere pana la data de **08.04.2009**.

**Art.3.** Chiria lunara este de 19,60 lei (RON).

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

**Art.5.** Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 25398 din 18.05.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

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:  
CAIUS CHIRLA

NUMELE PUI  
PRENUMELE: ANGELA

B.I.seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_

Imputernicit prin  
PROCURA SPECIALA  
Nr.7811 din 03.08.2006

59

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
SI EVIDENTA PROPRIETATII  
SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI  
NR. 36199 din 06.02.2012

**ACT ADITIONAL**  
Nr. 2 la contractul de inchiriere nr.25398/5 din 18.05.1999

**Art.1.** Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin viceprimar cu atributii delegate de primar, RADU MOISIN pe de o parte si UNIVERSITATEA BABES - BOLYAI, cu sediul in Cluj Napoca, str. I.C. BRATIANU nr.14 ,reprezentată prin Prof.univ. dr. Andrei Marga, pe de alta parte. In baza H.C.L. nr. IICL 284/15.07.2010 si IICL nr.46/2012, s a încheiat prezentul act aditional

**Art.2. Obiectul actului aditional**

Obiectul actului aditional îl constituie modificarea contractului de inchiriere privind clauza de aplicare a dobânzilor si penalităților de întârziere, respectiv a perioadei de locațiune, astfel:

- "se prelungeste durata termenului de locațiune privind suprafața locativă cu destinația de locuință situată în municipiul Cluj-Napoca, str. BUZĂU nr.14, AP.75 până la data de 31.12.2012.

- Contractul de inchiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2 lit. d din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare.

-Contractul de inchiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu."

Se introduc urmatoarele articole:

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

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

- 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 urmatoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 3. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate

Art. 4. Prezentul act aditional face parte integrantă din contractul de inchiriere nr.25398/5 din 18.05.1999 și se încheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

**LOCATOR**  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

VICEPRIMAR CU ATRIBUTII  
DELEGATE DE PRIMAR,  
RADU MOISIN

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS  
SEF SERVICIU,

DIRECTOR,  
IULIA ARDEUS

SEF SERVICIU,  
RAMONA VEREZAN

INTOCMIT,  
RAMONA MIȘ

**LOCATAR**  
UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI  
reprezentată prin Prof.univ. dr. Andrei Marga

Semnatura



09.02.2012

22.11.2012

55

ACT ADIȚIONAL NR. 3 / 17.12.2012  
 LA CONTRACTUL DE NR. 25398/5 din 18.05.1999
**Părțile contractante:**

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

**UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI**, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca str. I.C. Brătianu, nr.14, județul Cluj, identificată cu CUI/CF 4305849, reprezentată prin Academician Prof. Ioan Aurel Pop-rector, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Codul civil, HCL nr.483/14.12.2012,

**Obiectul actului adițional:**

1. Se prelungește termenul contractual până la data de 31.12.2013, în următoarele condiții:

1.1. Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2 lit. d din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare.

1.2. Contractul de închiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu.

2. Se completează capitolul privind obligațiile pecuniare cu următoarele clauze:

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

3. Se completează capitolul privind obligațiile locatarului cu următoarele clauze:

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

Toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil. Locatarul are obligația să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

4. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

5. Încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR**

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

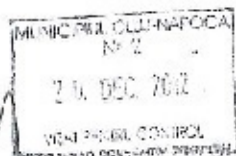
DIRECȚIA ECONOMICĂ  
 DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERV. JURIDIC CONTENȚIOS  
 ȘEF SERVICIU, ALINA RUS

D.P.M.E.P.  
 DIRECTOR, JULIA ARDEUȘ

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
 ȘEF SERVICIU, RAȘUCA FEREZAN

ÎNTOCMITĂ RAMONA MIȘ

**LOCATAR**

**UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI**, prin  
 RECTOR  
 Academician Prof. Ioan Aurel Pop

Director General Administrativ  
 cc. Vionica Bărbănt

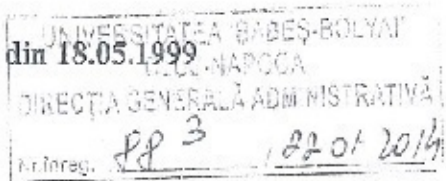
Director Financiar Contabil  
 cc. Totușcu Rusok

VISA DE  
 LEGALITATE





ACT ADIȚIONAL NR 4 / 06.01.2014  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 25398/5 din 18.05.1999



**Părțile contractante:**

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

UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca str. I.C. Brătianu, nr.14, județul Cluj, identificată cu CUI/CF 4305849, reprezentată prin Academician Prof. Ioan Aurel Pop-rector, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Codul civil, HCL nr.577/2013,

**Obiectul actului adițional:**

1. Se prelungește termenul contractual până la data de 19.05.2014, în următoarele condiții:

1.1. Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2 lit. d din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare.

1.2. Contractul de închiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu.

2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

3. Încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR**

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin  
PRIMAR  
EMIL BOC



DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR, OLIMPLA MOIGRĂDAN



SERV. JURIDIC CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIU, ALINA RUS

*[Handwritten signature]*  
07.01.2014

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

*[Handwritten signature]*

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN

*[Handwritten signature]*

ÎNTOCMIT, RAMONA MIȘ

*[Handwritten signature]*

**LOCATAR**

UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI, prin  
RECTOR  
Academician Prof. Ioan Aurel Pop



*[Handwritten signature]*

DIRECTOR GENERAL ADMINISTRATIV

ec. IOAN MARG

*[Handwritten signature]*

DIRECTOR FINANCIAR CONTABIL

ec. ISTVAN RIȘOR

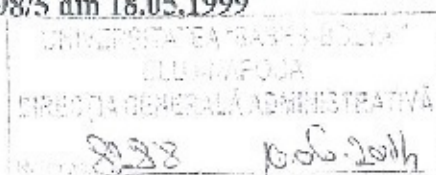
*[Handwritten signature]*

Vizată de legalitate

*[Handwritten signature]*

57

ACT ADIȚIONAL NR 5 / 21.05.2014  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 25398/5 din 18.05.1999



Părțile contractante:

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

UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca str. I.C. Brătianu, nr.14, județul Cluj, identificată cu CUI/CF 4305849, reprezentată prin Academician Prof. Ioan Aurel Pop-rector, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Codul civil, HCL nr.154/2014,

Obiectul actului adițional:

1. Se prelungește termenul contractual până la data de 19.05.2015.
2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
3. Încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

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

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERV. JURIDIC CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIU, ALINA RUS  
23.05.2014

D.P.M.E.P.  
DIRECTOR, IULIA ARDEUȘ

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT, RAMONA MIȘ

**LOCATAR**  
UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI, prin  
RECTOR  
Academician Prof. Ioan Aurel Pop

DIRECTOR GENERAL ADMINISTRATIV  
ec. IOAN NEAGU

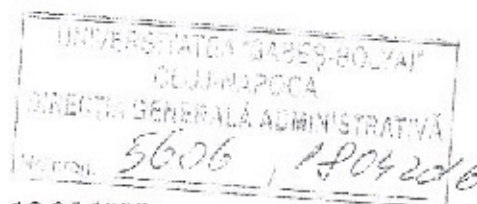
DIRECTOR FINANCIAR CONTABIL  
ec. IULIANA RUSOK

VIZAT DE LEGĂTĂȚE

58

Nr. 189624/18.05.2015

**ACT ADITIONAL**



Nr. 6 la contractul de închiriere nr. 25398/5 din 18.05.1999

**PĂRȚILE CONTRACTANTE**

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

**UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. I.C. BRĂȚIANU NR. 14, CUI / CIF 4305849, reprezentată prin Academician Prof. Ioan Aurel Pop, în calitate de **LOCATAR**, convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale 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.C.L. nr. 715/2000, H.C.L. nr. 209/2003, H.C.L. nr. 245/2004, HG. nr. 1275/2000, actualizată, Legea nr. 241/2001, I.L.G. 310/2007, H.C.L. 284/2010, H.C.L. 46/2012, H.C.L. 483/2012, HCL 577/2013,, O.G. nr. 43/2014, H.C.L. 154/2014, H.C.L. nr. 160/15.05.2015, cererea nr. 149811/20.04.2015.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca, str. **BUZĂU NR. 14, AP. 75**, având suprafața utilă de 55,68 mp, cu structura formată din compusă din 2 camere, bucătărie, baie, 2 azree, cămară, debara, logie, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 0 mp. de teren, aflată în indiviziune, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de către persoanele înscrise în Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Locuința descrisă mai sus se află în folosința locatarului, predată conform procesului verbal de predare-primire din data de 21.06.1976 parte integrantă din contractul de închiriere.

**III. TERMENUL CONTRACTUAL**

Termenul de închiriere este până la data de **19.05.2017**.

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

**IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI**

Pentru locuința de serviciu prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul, Anexa 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Chiria se achită numerar la casieriele Municipiului Cluj-Napoca sau prin orice alt mijloc de plată în

59

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 chiriaşului în termenul prevăzut de actele normative ce determină modificarea acesteia.

Pentru neachitarea la termenul de scadenţă de către debitor a obligaţiilor de plată se instituie sancţiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligaţiilor ce decurg din prezentul contract. Sancţiunea se defineşte şi se stabileşte prin reglementări speciale în materie la nivel naţional sau local şi se aplică în consecinţă. Orice modificare a cuantumului sancţiunii şi a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare naţională sau locală. Nivelul majorării de întârziere la data prezentului act este de 0,5%/zi din cuantumul obligaţiei neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

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

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

## **V. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR PRIVIND FOLOSIREA ŞI ÎNTREȚINEREA SPAŢIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI**

### **a) Obligaţiile locatorului:**

- Locatorul a predat locatarului locuinţa în stare normală de folosinţă, stare care a fost consemnată prin procesul verbal de predare-primire, ce face parte integrantă din contract;
- să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă, în exploatare şi funcţionalitate pe toată durata închirierii locuinţei;
- să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare, curţi şi grădini precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- să întreţină în bune condiţii instalaţiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii de încălzire centrală şi preparare a apei calde, instalaţii electrice şi de gaze, centrale termice, instalaţii de colectare a deşeurilor, instalaţii de antenă colectivă, telefonie, s.a.).

### **b) Obligaţiile locatarului:**

- să efectueze lucrările de întreţinere, reparaţiile sau înlocuirea elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţă exclusivă;

60

- 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 înștiințeze autoritatea locală, respectiv Serviciul administrare spații, terenuri în cazul în care persoana care deține folosința locuinței cât și/sau membrii familiei acesteia, dobândesc un drept de proprietate asupra unui imobil construcție/teren, în maxim 30 de zile de la data dobândirii proprietății, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării consecințelor prevăzute de dispozițiile legale în materie, începând cu următoarea zi a expirării termenului de 30 de zile.
- să proceda la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar înscrise în procesul-verbal de predare-primire înlocmit la predarea locuinței;
- să achite cheltuielile către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/propietar, 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 poartă oară 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 accesunii imobiliare artificiale așa cum este reglementată de Codul Civil;
- toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesunii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil;
- 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:



el

- 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.6 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/ persoana care ocupă imobilul 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 locatarul/persoana care ocupă imobilul sau 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 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 pe o perioadă de trei luni consecutiv, acestea fiind stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;
- d) în cazul neplății cheltuielilor trei luni consecutiv către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari;
- e) dacă locatarul nu a respectat normelor PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006, actualizată.

În cazul neexecutării obligațiilor, contractul se desființează deplin 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 contravalorii folosinței imobilului 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

62

prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată.

### Încetarea contractului:

- contractul de închiriere încetează la împlinirea termenului;

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

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

- contractul de închiriere încetează la pierderea calității de proprietar al locatarului.

-contractul de închiriere încetează în cazul părăsirii acesteia de către locatar, în termen de 30 de zile.

### VII. ALTE CLAUZE

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

Imobilul este atribuit ca locuință de serviciu și nu poate face obiectul vânzării.

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**

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

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

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

**ÎNTOCMIT, RAMONA MIȘ**

**LOCATAR**  
**UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI**  
**RECTOR,**  
**Academician Prof. Ioan Aurel Pop**

**DIRECTOR GENERAL ADMINISTRATIV**

Semnătura \_\_\_\_\_

**DIRECTOR FINANCIAR CONTABIL**

cc. Ioan FUSOK

Vizat de legitimitate

63

Anexa nr. 1 la actul adițional nr .6/18.05.2015 parte integrantă  
din contractul de închiriere nr. 25398/5/18.05.2014

**F I Ș A**  
**SUPRAFEȚEI LOCATIVE**

Municipiul Cluj-Napoca

Str. BUZĂU nr. 14 situat la nivelul a) ap.75

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	18,09	18,09	
2	cameră	12,11	12,11	
	<b>TOTAL</b>	<b>30,20</b>		
3	bucătărie	5,80	5,80	
4	baie	3,95	3,95	
5	antreu	5,35	5,35	
6	antreu	1,60	1,60	
7	cămară	1,25	1,25	
8	debara	0,77	0,77	
	<b>TOTAL</b>	<b>18,72</b>	<b>18,72</b>	
10	LOGIE	6,76	6,76	

69



B

Titularul contractului de închiriere și persoanele care locuiesc în imobil

Nr. crt.	Numele și prenumele/Denumirea titularului	Persoana care ocupă locuința	Anul nașterii persoanei care ocupă locuința
1	UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI	ANJA ELISBETH KERANEN	1985

LOCATAR,

LOCATAR,

- a) subsol, etaj, mansardă, alte niveluri
- b) centrale, 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

61

CONTRACT VALABIL: 19.05.2017

CHIRIA: 19.05.2015

CUI 4305849

Anexa nr. 2 la actul adițional nr. 6/18.05.2015

parte integrantă din contractul de închiriere

nr. 25398/5 din 18.05.1999

### FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul  
UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI  
STR.BUZĂU NR. 14, AP.75

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1.	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	30,20	0,84	25,37
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș			
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construite din materiale inferioare: paieanță, chirpici și lemn			
5.	<b>TOTAL I:</b>			25,37
6.	Dependențele locuinței (bucătărie, cămară, baie, dobara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicanetă, antreu, țindă, coridor, wc	18,72	0,34	6,36
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă	6,76	0,19	1,28
8.	<b>TOTAL II:</b>			33,01
9.	Teren aferent locuinței	-	0,04	
10.	<b>TOTAL III:</b>			33,01
11.	Coefficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999		2,5	82,53
12.	Venit mediu			
13.	<b>TOTAL CHIRIE</b>			82,53 ✓

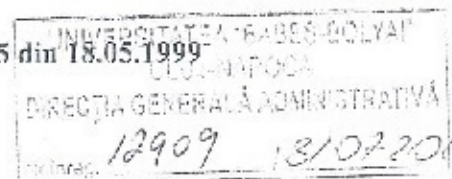
LOCATOR,

ÎNTOCMIT,  
RAMONA MIȘ

LOCATAR,

66

**ACT ADIȚIONAL**  
Nr. 7 la Contractul de închiriere nr. 25398/5 din 18.05.1999



**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :**

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar EMIL BOC, în calitate de LOCATOR, și UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI, cu sediul în Cluj-Napoca, str. I.C. BRĂȚIANU NR. 14, CUI /CIF 4305849, reprezentată prin Academician Prof. Ioan Aurel Pop, în calitate de LOCATAR, convin de comun acord ca 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 procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, HCL nr. 715/2000, HCL nr. 2009/2003, HCL nr. 245/2004, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.U.G. nr. 44/2009, O.G. nr. 43/2014, cerere nr. 152551/28.03.2017, H.C.L. nr. 671/22.06.2017.

**II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

**Art.1** Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca, str. BUZĂU NR. 14, AP. 75, având suprafața utilă de 55,68 mp, cu structura formată din 2 camere, bucatărie, baie, 2 antrec, cămară, debara, logie, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul închiriere, având cota indiviză de 1,20 %.

Valoarea de inventar a apartamentului este de 222.693,38 lei, conform evidențelor contabile, stabilită în urma reevaluării din data de 31.12.2014, întocmită în baza O.U.G. nr.103/2007 pentru completarea O.G. 81/2003.

**Art.2** Din terenul aferent imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 15,456 mp.

**Art.3** Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de către persoanele înscrise în Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

**Art.4** Locuința descrisă mai sus se află în folosința locatarului, predată conform procesului verbal de predare-primire din data de 21.06.1976 parte integrantă din contractul de închiriere.

**III. TERMENUL:**

**Art.5** Termenul de închiriere este până la 19.05.2018.

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

**IV. CHIRIA AFERENTA LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.7** Chiria lunară aferentă locuinței închiriate prevăzută la capitolul II este de 82,53 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale.

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

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului în termenul prevăzut

*[Signature]*

*[Handwritten mark]*

de actele normative ce determină modificarea acestora.

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

#### V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

Art. 10 LOCATORUL are obligația:

10.1. Locatorul a predat locatarului locuința în stare normală de folosință, stare care a fost consemnată prin procesul verbal de predare-primire, ce face parte integrantă din contract.

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

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

Art.11 LOCATARUL are obligația:

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

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

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

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

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

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

11.7 Să achite contravaloarea utilităților din folosința exclusivă către furnizorii deservicii/utilități, după caz.

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

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

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

Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar cu acordul locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuială proprie, locatarul nu poartă să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora.

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

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

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

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

11.13 Să nu cedeze locațiunea/dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului contract de închiriere, atât parțial cât și total, sub sancțiunea rezilierii contractului, altei persoane decât cea înscrisă în Anexa nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contract, fără acordul locatarului.

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

11.15 Locatarul are obligația, ca ori de câte ori este necesar, la solicitarea locatarului să deponă acte de stare civilă privind persoanele înscrise cu drepturi locative în Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, precum și orice document pe care autoritatea locală sau prevederi legale în materie aplicabile la acel moment, sunt considerate necesare derulării locațiunii.

11.16 Să înștiințeze autoritatea locală, respectiv Serviciul administrare spații, terenuri în cazul în care persoanele care ocupă efectiv locuința, dobândesc un drept de proprietate asupra unui imobil construcție/teren, în maxim 30 de zile de la data dobândirii proprietății, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării consecințelor prevăzute de dispozițiile legale în materie, începând cu următoarea zi a expirării termenului de 30 de zile.

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

## **VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI, REZILIEREA ȘI NULITATEA**

**Art. 12** Închirierea poate înceta astfel :

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

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

Dacă la expirarea duratei de închiriere, locatarul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i

predea liber imobilul, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

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

12. b – Prin reziliere, în următoarele cazuri:

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

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

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

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

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

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

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

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

12.b.8 În cazul în care LOCATARUL cedează parțial sau total dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului contract de închiriere, altei persoane decât cea înscrisă în Anexa nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contract, fără acordul locatorului.

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

12.b.10 În cazul în care LOCATARUL sau persoanele înscrise în Anexa nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contract, au un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau care împiedică folosirea normală a locuinței.

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

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

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

12.b.14 În cazul în care persoanele cu drept locativ ocupă fără titlu un imobil-construcție, altul decât cel ce face obiectul prezentului contract, proprietatea Statului Român aflat în administrarea Municipiului

Cluj-Napoca/Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca/Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

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

12.c Prin denunțare unilaterală;

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

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

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

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

13.3 Impun chiriașului să facă asigurări de daune;

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

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

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

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

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

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

## **VII. LITIGII :**

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

**Art. 17** Pe toată durata închirierii, părțile se vor supune legislației în vigoare în România. 71

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

## **VIII. FORTA MAJORĂ**

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

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

#### IX. ALTE DISPOZITII:

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

Art. 22 Locatarul răspunde pentru degradarea cauzată de persoanele înscrise în Anexa nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contract, precum și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bun.

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

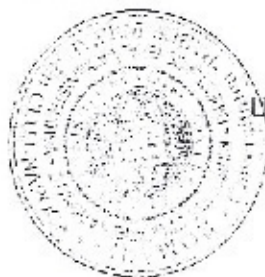
Art. 24 În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, accesoriile aferente acesteia, așa cum sunt și vor fi reglementate de prevederile legale în materie, precum și cheltuielile de judecată.

Art. 25 Imobilul este atribuit ca locuință de serviciu și nu poate face obiectul vânzării.

Art. 26 Anexele 1, 2 și procesul verbal de predare primire, fac parte integrantă din contractul de închiriere.

Art. 27 Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte

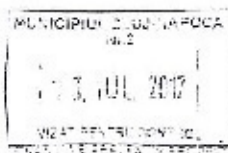
LOCATOR,  
PRIMAR,  
EMIL BOC



LOCATAR,

UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI  
RECTOR,  
Academician Prof. Ioan Aurel Pop

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR  
OLIMPIA MOIGRADAN



Data \_\_\_\_\_

Director General Actiu.  
ec. Ioan Neag

SERVICIUL JURIDIC,  
LEGISLAȚIE, CONTRACTE

*R. Popescu 12.07.2017*

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

Director Fin. Contabil  
ec. Istvan Pusok

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU  
KALUCA TEREZAN

Vizat legalitate

*R. Popescu*

ÎNTOCMIT,  
RAMONA MIȘ

72



Anexa nr. 1 la actul adițional nr. 7 / 23.06.2017 parte integrantă  
din contractul de închiriere nr. 25398/5/18.05.2014

**FIȘA**  
**SUPRAFEȚEI LOCATIVE**

Municipiul Cluj-Napoca

Str. BUZĂU nr. 14 situat la nivelul a) III ap.75

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	18,09	18,09	
2	cameră	12,11	12,11	
	<b>TOTAL</b>	<b>30,20</b>	<b>30,20</b>	
3	bucătărie	5,80	5,80	
4	baie	3,95	3,95	
5	antreu	5,35	5,35	
6	antreu	1,60	1,60	
7	cămară	1,25	1,25	
8	debara	0,77	0,77	
	<b>TOTAL</b>	<b>18,72</b>	<b>18,72</b>	
10	logie	6,76	6,76	

73

B

Titularul contractului de închiriere și persoanele care locuiesc în imobil

Nr. crt.	Numele și prenumele/Denumirea titularului	Persoana care ocupă locuința	Anul nașterii persoanei care ocupă locuința
1	UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI	ANJA ELISBETH KERANEN	1985

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

74

CONTRACT VALABIL: 19.05.2018

Anexa nr. 2 la actul adițional nr. 7/23.06.2017

CHIRIA: 19.05.2017

parte integrantă din contractul de închiriere

CTH 4305849

nr. 25398/5 din 18.05.1999

## FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul  
UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI

STR.BUZĂU NR. 14, AP.75

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1.	Suprafata locuibilă cu tariful de bază	30,20	0,84	25,37
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafata locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș			
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafata locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafata locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paiantă, chirpici și lemn			
5.	<b>TOTAL I:</b>			25,37
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicanetă, antreu, țindă, coridor, wc	18,72	0,34	6,36
7.	Alte dependințe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependințe în folosință exclusivă	6,76	0,19	1,28
8.	<b>TOTAL II:</b>			33,01
9.	Teren aferent locuinței	-	0,04	
10.	<b>TOTAL III:</b>			33,01
11.	Coefficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999		2,5	82,53
12.	Venit mediu			
13.	<b>TOTAL CHIRIE</b>			82,53

LOCATOR,

LOCATAR,

Nr. 241672/17.05.2018

SECRETARIA TERENURILOR  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
SECRETARIA GENERALĂ ADMINISTRATIVĂ

7895/2061018

### ACT ADIȚIONAL

Nr. 8 la Contractul de închiriere nr. 25398/5 din 18.05.1999

#### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

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

UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI , cu sediul în Cluj-Napoca, str. I.C. BRĂTLANU NR. 14, CUI /CIF 4305849, reprezentată prin Academician Prof. Ioan Aurel Pop, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional, astfel:

Temei : Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, HCL nr. 715/2000, IICL nr. 2009/2003, IICL nr. 245/2004, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.U.G. nr. 44/2009, O.G. nr. 43/2014, cerere nr. 195413/19.04.2018, H.C.L. nr. 479/2018.

#### Obiectul actului adițional:

1. Se modifică art. 5 din contractul de închiriere, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale anterioare, privind termenul contractual, astfel: „Termenul de închiriere este până la 19.05.2019.
2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
3. Prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

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



DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN

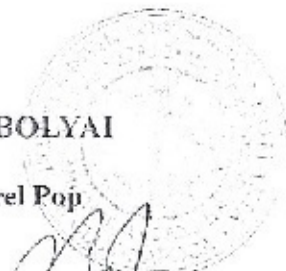
SERV. LEGISLAȚIE, CONTRACTE  
ȘEF SERVICIU, ROXANA LĂPUȘAN

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

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU, RAUȚA FEREZAN

ÎNTOCMIT, RAMONA MIȘ

**LOCATAR**  
UNIVERSITATEA BABEȘ BOLYAI  
RECTOR,  
Academician Prof. Ioan Aurel Pop



Director General Ad-Inv  
ec. Ioan Heap

Director Fin. Contabil  
ec. Ileana Purok

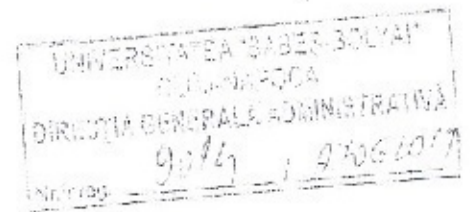
Vizat de legalitate

Dr. Mădălin  
76



283221 / 29.05.2019

ACT ADIȚIONAL



Nr 9 la contractul de închiriere 25398/5 / 18.05.1999

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

UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI C.U.I./C.I.F. 4305849, cu sediul în Str. I.C. Brătianu Nr.14, Cluj-Napoca, Jud. Cluj prin REPRESENTANT Academician Prof. POP IOAN AUREL în calitate de LOCATAR(I), au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Cod civil, Cod procedură civilă, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, HG. nr. 1275/2000, actualizată, Legea nr. 241/2001, II.G. 310/2007, II.C.L. 72/2007, H.C.L. 284/2010, H.C.L. 46/2012 II.C.L.483/2012, O.G. nr. 43/2014, II.C.L.154/2014, II.C.L. nr. 649/2016, H.C.L. nr. 1064/2018, cerere nr. 217863 / 18.04.2019, II.C.L.nr. 458/24.05.2019.

Obiectul actului adițional:

1. Se modifică art. 5 din Actul Adițional nr.7/23.06.2017, prin care au fost actualizate în formă consolidată clauzele contractuale, așa cum a fost modificat prin Actul Adițional nr. 8/17.05.2018, astfel:

"Termenul de închiriere este până la data de 19.05.2020".

2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

3. Prezentul act adițional, parte din contractul de închiriere, s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
PRIN PRIMAR,  
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
OLIMPIA MOIGRĂDAN

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

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FEREZAN

ÎNȚOCMIT,  
RAMONA MIS

LOCATARI (NUME PRENUME),  
UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI

RECTOR  
Acad. Prof. Ioan Aurel Pop  
Director General Ad. h. r.  
ec. Ioan Neag

Director Fin. Contabil  
ec. Vasile Rusak

Vizet de legalitate

77

REINNOIRE

Nr. repartitie/camera \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

Reinnoire conf. J.U. nr. 40/1996

Inregistrat la CONSILIUL LOCAL CLUJ-N.  
nr. 31061  
din 29.05.2000

**LOCUINTA DE SERVICIU**

**CONTRACT DE INCHIRIERE**  
pentru suprafata cu destinatia de locuinta

Intre subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca in calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) in CLUJ-NAPOCA str. Mobililor nr. 3 reprezentat prin Vicepresiar GRIGORE DEJEU legitimat cu legitimatia nr. \_\_\_\_\_ eliberata la data de \_\_\_\_\_ si CLUB SPORTIV UNIVERSIT. cu domiciliul in CLUJ-N. str. PANLOV nr. 23 bl. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ legitimat cu buletin de identitate seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, eliberat la data de \_\_\_\_\_, a intervenit urmatorul contract.

REPREZENTAT DE D-UL. HUTU IOAN

**I. OBIECTUL INCHIRIERII.**

Prima, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, ia cu chiria locuinta din CLUJ-NAPOCA str. SESULUI nr. 4 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ ap. 20 iudet CLUJ comuna din 2 camera in suprafata de 30,17, dependinta in suprafata de 23,31 mp., si teren \_\_\_\_\_ ap., folosite in exclusivitate si \_\_\_\_\_ folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din:

persoane, titular CLUBUL SPORTIV UNIVERSITATEA

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

Termenul de inchiriere este de 5 ani, cu incepere de la data de 08.04.99 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 197.470 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de 08.05.99 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

lei, reprezentand chiria aferenta locuintei pe o perioada de \_\_\_\_\_ luni.

Chiria se va plati lunar, incepand cu data de 08.05.99 la sediul CONSILIULUI LOCAL.

Pe durata inchirierii, cuantumul chiriei se va putea modifica in urmatoarele situatii in care partiile cad de acord **CONFORM LEGII!**

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica in scris chiriasului cu 30 de zile inainte de termenul scadent la piata.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare asupra sumei datorate pentru fiecare zi intarziere, incepand cu ziua in care urmasa aceleia mand sursa a devenit exigibila, fara ca datorarea sa poata depasi totalul chiriei restante.

**III. OBLIGATIILE PARTILOR PRIVIND FOLOSIREA SI INTRUTINEREA 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 asigure in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, laurajuluri, revizama, scari exterioare, curti si gradini precum si spatiile comune din interiorul cladirii (masa scarii, masa ascensorului, holuri, coridor, subteran);
- intretinere 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.).

78

b). Chiriasul se obliga:

- sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatii sau inlocuirea elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
- sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta rosuna 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 foloseau in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;
- sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta rosuna pe toata durata contractului de inchiriere;
- sa cununte in termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsa in venitul net al facilitii, sub 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. REZILIAREA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt valabile 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;
  - prova responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarea aferente acestilor cosumi, cu exceptia celor mentionate la cap. III, art. 8 asa cum sunt acestea formulate;
  - impune 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 sa faca la:
- a) cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen alina de 30 de zile;
  - b) cererea proprietarului atunci cind:
- chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
  - chiriasul a prejudiciat insemnate structura locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor precum si obiectelor si bunuri aferentele, sau daca instruceaza fara drept parti ale acestora;
  - chiriasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
  - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;

c) la cererea asociatilor 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 irrevocabila. Dar chiriasul este obligat la plata chiriei prevazuta in contract pana la data executarii efective de evacuare.

Contractul incepeza in termen de 30 de zile de la data parasterii 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  
**LOCUINTA DE SERVICIU**  
**CONTRACTUL DE INCHIRIERE ESTE ACCESSORIU LA CONTRACTUL DE MUNCA**  
 Anexa 1,2 si 3 fac parte integrata din contractul de inchiriere,  
 Presentul contract s-a incheiat astazi **07.06.2000**  
 in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

VICEPRINAR,  
**ERIGORE BUCUR**

OPINIAS,

DIRECTOR ECONOMIC,  
**LIVIA ANDREIAS**

09-06-2000

VIZAT,  
**SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS**  
**MIRCEL NICOLAI**

DIRECTOR,  
**VINCORA PRATER**

SEF SERVICIU,  
**THEODOR CHIRILEAN**

08 JUN 2000

**MARINCA F.**

VIZAT  
 Serv. Juridic-contencios  
 Data ..... - 8 Juni 2000  
 Semnatura .....

20



Anexa nr. 1 parte integranta  
din contractul de inchiriere  
inregistrat la nr. 31061  
din 29.05.2000

F I B A

SURFAȚELE LOCATIVE INCHIRIATE ÎN :

comuna: CUJ-NAPOCA  
strada: DE SĂLUI nr. 4  
blocul: secara corpul: 1 situata la nivelul  
(etajul) al: apartamentului 20  
incalzirea: centrala apa curenta: DA  
canalizare: DA instalatie electrica: DA  
construite din materiale inferioare: NU

Lista privind suprafața inchiriată

Nr. crt.	Descrierea incalzirii (g)	Suprafata in mp	in folosinta	
			Exclusiv	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1.	CAMERA	18,20	18,20	
2.	CAMERA	11,97	11,97	
	TOTAL	30,17	30,17	
3.	LOCATARIE	8,91	8,91	
4.	CAMARA	4,36	4,36	
5.	BALNE	4,20	4,20	
6.	VESTIBUL	6,24	6,24	
7.	DEBARAI	1,60	1,60	
	TOTAL	33,31	33,31	
Suprafata curții si gradinii				

Titularul contractului de inchiriere si membrii de familie care locuiesc impreuna cu aceasta 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	Retribu-tiilor lunara, pen-sa sau venitul
0.	1.	2.	3.	4.	5.
	1. CLUB SPORTIV DRIVER BIATAEA - REPREZENTAT DE O-UL HODU IAN				

LOCATOR,

*[Handwritten signature]*

LOCATAR,

*[Handwritten signature]*

- a) Sursa, etaj, mansarda, alte niveluri;
- b) Centrala, sursa de gaze, alte mijloace de incalzire;
- c) Idemulata, in cladire, in curte, in strada;
- e) Da sau nu;
- f) Da sau nu;
- g) Camera, hol, oficiu, baie, bucatarie, vestibul, mansarda, WC, detasa, antreu, tinda, culcar, boxa, magazie, sara, sporon, etc;
- h) Se completeaza cu membrii de familie considerati ca etare potrivit Art.17 Legea 114/1996
- i) Sot, sotie, fiu, fiica, precum si parintii sotilor, intretinuti de acestia (tata, mama, soacra, socru) care locuiesc si se gospodaresc impreuna

INTOCMIT  
*[Handwritten signature]*

VIZAT  
 9 Juni 2000  
*[Handwritten signature]*

REZUMAT

data încheierii: 18.05.99  
suma: 25.05.2000

Anexa nr.3 parte integranta  
din contractul de inchiriere  
la nr. 31061  
din 29.05.2000

FISA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuintei detinuta de chiriasul

CLUBUL SPORTIV UNIVERSITATEA - STR. SECOLUI NR. 14, AP.20

REZIDENTI DE CAL MATEI ION

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de baza lei/mp.	Suma
0.	1.	2.	3.	4.
1.	Suprafata locuibila platita cu tariful de baza	30,17	3000	60.360
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de baza ce se aplica la suprafata locuibila a caserelor situate la subsol,domisil sau mansarde aflate direct sub acoperis			
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de baza ce se aplica la suprafata locuibila a locuintei lipsite de instalatii de apa canal,electricitate sau numai una ori unele dintre acestea			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de baza ce se aplica la suprafata locuibila a locuintei construita din materiale inferioare:pianta,cherpici si lemn.			
5.	TOTAL II.			60.360
6.	Dependintele locuintei (bucatarie,camara, baie,debara,oficiu,vestibul,culbar,veranda, chicineta,antreu,tinda,coridor,wc,marchiza)	23,31	800	18.648
7.	Alte dependinte ale locuintei:terasa acoperita logie,bucsa,pavnta,spalatorie si uscatorie, alte dependinte in folosinta exclusiva			
8.	TOTAL III.			78.988
9.	Teran aferent locuintei inchiriate			
10.	TOTAL IIII.			78.988
11.	Coefficient conf.Ord.urgenta nr. 40/08.04.1999 ZONA B		2,5 x 78.988 =	197.470
12.	TOTAL CHIRIE :			197.470

LOCATOR  
*[Signature]*



INTOCMIT,  
07.06.2000  
MATEI ION, F.

LOCATOR  
*[Signature]*

83

MARIANA SOCIU

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
SERVICIUL LOCALIV, SINTeza SPATII  
NR. 4133 din 19.03.2007

## ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 31061 din 29.05.2000

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 CLUBUL SPORTIV UNIVERSITATEA cu domiciliul in Cluj Napoca, str. SESULUI nr. 4, ap. 20 pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, O.U. nr.8/2004, Legii nr.241/2001, art.31, a documentatiei de intabulare si a cererii 4133/2005.

**Obligatia chiriasului este:**

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

**Art.2. Obiectul actului aditional:**

Se prelungeste termenul de valabilitate a contractului de inchiriere pana la data de 08.04.2009.

- In cazul in care chiriasul se adreseaza instantelor de judecata cu solicitarea de a cumpara locuinta aflata sub incidenta prezentei hotărâri, inceteaza de drept contractul de inchiriere pentru acea locuinta.

Art.3. Chiria lunara este de 35,19 lei (RON).

Art.4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art.5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 31061 din 29.05.2000 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:  
FLORICA MARINCUS

### LOCATAR

NUMELE: \_\_\_\_\_  
PRENUMELE: \_\_\_\_\_  
B.I.seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_

89

- 1 OCT. 2007

RECALCULARE H.G. 310/28.03.2007  
CHIRIA: 01.03.2007  
CONTRACT VALABIL: 08.04.2009  
B.I./C.I.: SERIA NR. 672744  
CNP: 14107410782

Anexa nr. 3 parte integrantă  
din contractul de inchiriere  
la nr. 31061  
din 28.03.2007

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul

Nr. Crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tarif de bază lei/mp.	Suma
0.	1.	2.	3.	4.
	1. Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază	25,14	1,94	25,14
	2. Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș			
	3. Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă caldă, electricitate sau numai una ori unele din acestea			
	4. Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construite din materiale inferioare: spaianță, cărămidă și lemn			
	5. TOTAL I.			25,14
	6. Dependințele locuinței: bucatărie, cămară, baie, debaraz, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chieinetă, antreu, tindă, coridor, wc	78,21	1,94	1,92
	7. Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie și uscătorie, alte dependențe în folosință exclusivă			
	8. TOTAL II.			27,06
	9. Teren aferent locuinței			27,06
	10. TOTAL III.			27,06
	11. Coeficient conf. O.U.G. nr. 40/03.04.1999	1,15		31,12
	12. TOTAL CHIRIE			31,12

LOCATOR,

ÎNTOCMIT,

28.06.2007  
[Handwritten signature]

LOCATAR,

15 IUN. 2007

85

15.06.2012

ROMANIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
NR. 121465 din 19.04.2012

### ACT ADIȚIONAL

Nr. 2 la contractul de închiriere nr. 31061 din 29.05.2000

**Art.1.** Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str.Moșilor nr.3, reprezentat prin **PRIMAR, RADU MOISIN** pe de o parte și **CLUBUL SPORTIV UNIVERSITATEA, CUI 4305830**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. **CARDINAL IULIU HOSSU NR. 23**, reprezentat de director executiv, **OVIDIU VASU**, pe de altă parte.

În baza Legii nr.114/1996 republicată, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr.1275/2000, OUG nr.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, I.L.C.L. nr. 284/2010 și H.C.L. nr. 164/2012.

**Art.2.** Obiectul actului adițional

- se modifică alin. 4 din capitolul I din contractul de închiriere, care va avea următorul cuprins:

- se prelungeste durata termenului de locațiune privind suprafața locativă cu destinația de locuință de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca, str. **ȘESULUI NR. 4, AP. 20**, până la data de 31.12.2012.

*Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2, lit. d, din legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu completările și modificările ulterioare.*

*Contractul de închiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu.*

*Se introduc următoarele articole:*

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

**Art. 3.** Restul prevederilor contractuale raman neschimbate.

86

Art. 4. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere nr. 31061 din 29.05.2000 și se încheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator și 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
PRIMĂR,  
RĂDU MOIȘIN

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS

DIRECTOR,  
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,  
FLORICA MARINCUS

LOCATAR

CLUBUL SPORTIV UNIVERSITATEA

- reprezentată de director executiv,  
OVIDIU VASU  
CNP 1580717120682



87

**ACT ADIȚIONAL NR 3 din 19.12.2012  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 31061/29.05.2000**

**Părțile contractante:**

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** cu sediul în str. Moșilor nr. 1-3, reprezentat prin **PRIMAR, EMIL BOC**, în calitate de **LOCATOR** și **CLUBUL SPORTIV UNIVERSITATEA CLUJ-NAPOCA**, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca str. **CARDINAL IULIU HOSSU**, nr. 23, județul Cluj, identificată cu **CUI/CF 4305830**, reprezentată prin director **Ovidiu Vasu**, în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Codul civil, HCL nr.483/2012,

**Obiectul actului adițional:**

**1. Se prelungește termenul contractual până la data de 19.05.2014, în următoarele condiții:**

1.1. Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2 lit. d din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare.

1.2. Contractul de închiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu.

1.3. Persoana care ocupă efectiv locuința, salariată a instituției și membrii familiei, să nu dețină sau să nu fi deținut în proprietate un imobil construcție/teren, conform dispozițiilor Legii nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**2. Se completează capitolul privind obligațiile pecuniare cu următoarele clauze:**

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

**3. Se completează capitolul privind obligațiile locatarului cu următoarele clauze:**

- locatarul se obligă să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale;

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

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

- locatarul are obligația de a depune anual, respectiv până la data de 1 decembrie a fiecărui an de locațiune, următoarele documente:

a) declarația notarială a persoanelor care ocupă locuința din care să rezulte faptul că „titularul și ceilalți membri ai familiei -soț, soție, copii sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia- nu ocupă și nu au ocupat abuziv un imobil aflat în proprietatea Statului Român/în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca/Municipiul Cluj-Napoca, ori în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, pe raza municipiului Cluj-Napoca; nu au deținut, nu dețin și nu au înstrăinat o locuință proprietate personală sau o cotă parte din suprafața utilă a unei locuințe, mai mare de 18 mp., pe teritoriul României, după 01.01.1990; nu dețin, nu au deținut și nu au înstrăinat o suprafață de teren construibil mai mare de 150 mp. pe teritoriul României, după 01.01.1990; nu au deținut, nu dețin și nu au înstrăinat o casă de vacanță, proprietate personală, pe teritoriul României, după 01.01.1990; nu au beneficiat de sprijinul statului în credit și execuție pentru realizarea unei locuințe; nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat, nerevendicată în baza legilor speciale.”;

b) dovada că nu figurează cu debite înregistrate din neachitarea cheltuielilor comune



- a. (adeverință de la Asociația de proprietari/Asociația de locatari);  
c) dovada achitării chiriei la zi.

Nedepunerea sau neîndeplinirea acestor condiții reprezintă cauză de reziliere a contractului de închiriere.

4. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

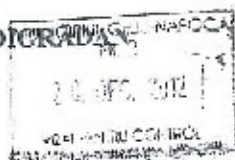
5. Încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR  
MUNICIPIUL CEGE-NAPOCA, prin  
PRIMAR  
EMIL BOCEAN



DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR, OLIMPIA MOICRĂȚAN

*[Handwritten signature]*



SERV. JURIDIC CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIU, ALINA RLS

*[Handwritten signature]* 20.12.2012

D.P.M.E.P.  
DIRECTOR, IULIA ARDEUȘ

*[Handwritten signature]*

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN

pr

*[Handwritten signature]*

ÎNTOCMIT,  
FLORICA MARINCUȘ

*[Handwritten signature]*

LOCATAR  
CLUBUL SPORTIV UNIVERSITATEA  
REPREZENTAT DE  
DIRECTOR, OVIDIU VASU



## ACT ADITIONAL

Nr. 4 la contractul de închiriere nr. 31061/29.05.2000

### PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

**CLUBUL SPORTIV UNIVERSITATEA CLUJ-NAPOCA**, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu, nr. 23, jud. Cluj, identificată cu, CUI/CIF 4305830, reprezentată prin director, **Ovidiu Vasu**, în calitate de **LOCATAR**, convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale și se prelungeste durata locațiunii, astfel:

**TEMEI:** Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, HG. nr. 1275/2000, actualizată, Legea nr. 241/2001, O.U. nr. 8/2004, H.G. 310/2007, H.C.L. nr. 46/2012, H.C.L. nr. 483/2012, H.C.L. 577/2013, O.U. nr. 43/2014, H.C.L. nr. 154/2014, H.C.L. nr. 160/2015, H.C.L. nr. 715/2000, H.C.L. nr. 209/2003, H.C.L. nr. 245/2004, cererea nr. 148014/45/17.04.2015, adresa nr. 1936/17.04.2015.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca, str. ȘESULUI NR. 4, Bl. S4, SC. 2, ET. IV, AP. 20, având suprafața utilă de 52,41 mp., cu structura formată din 2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară, 1 debara, 1 baie, 1 vestibul, 2 balcoane, nr. topo 11642/S/XX, conform Anexei I la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de către persoanele înscrise în Anexa I la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Locuința descrisă mai sus se află în folosința locatarului, predată conform procesului verbal de predare-primire din data de 05.01.1989, parte integrantă din contractul de închiriere.

### III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până la data de 19.05.2017.

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

### IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI

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



90

În conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul, Anexa 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

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

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

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

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

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

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

### **a) Obligațiile locatorului:**

- Locatorul a predat locatarului locuința în stare normală de folosință, stare care a fost consemnată prin procesul verbal de predare-primire din data de 05.01.1989, 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) 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

91

- 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 **înștiințeze autoritatea locală, respectiv Serviciul administrare spații, terenuri** în cazul în care persoana care deține folosința locuinței cât și/sau membrii familiei acesteia dobândesc un drept de proprietate asupra unui imobil construcție/teren, în maxim 30 de zile de la data dobândirii proprietății, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării consecințelor prevăzute de dispozițiile legale în materie, începând cu următoarea zi a expirării termenului de 30 de zile.
- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar înscrise în procesul-verbal de predare-primire întocmit la predarea locuinței;
- să achite cheltuielile către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz;
- să respecte normele PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006 actualizată;
- să efectueze verificările periodice obligatorii (la intervale de 2 ani, respectiv 10 ani) pentru centrale termice și pentru instalația de gaz (pe traseul de la contorul de gaz și până la consumatorii din locuință) cu respectarea normelor în vigoare;
- să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale, aceasta va intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în temeiul accesii imobiliare artificiale așa cum este reglementată de Codul Civil;
- toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil;
- să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

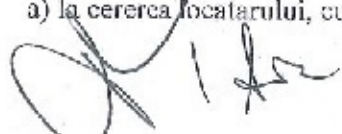
## **VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

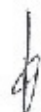
- obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, obiectelor din dotările aferente spațiilor comune, cu 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;

**Rezilierca 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;



92



b) la cererea proprietarului atunci când:

- locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
- locatarul/ persoanele care ocupă imobilul au pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferentele, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- în cazul în care persoanele care ocupă imobilul, membrii familiei acestora sau alte persoane cărora aceștia le-au 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 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 pe o perioadă de trei luni consecutiv, acestea fiind stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;

d) în cazul neplății cheltuielilor trei luni consecutiv către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari;

e) dacă locatarul nu a respectat normele 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 contravalorii folosinței imobilului 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 locatarului, prin neplata chiriei, precum și din orice altă cauză și locatarul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liber imobilul, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

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

- contractul de închiriere încetează la pierderea calității de proprietar a locatarului.

- contractul de închiriere încetează în cazul părăsirii locuinței, de către locatar, în termen de 30 de zile.

#### VII. ALTE CLAUZE

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

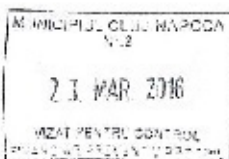
chiriei.

Imobilul este atribuit ca locuință de serviciu și nu poate face obiectul vânzării.

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**



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

21.03.2016

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

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

**ÎNTOCMIT,**  
**FLORICA MARINCUS**

**LOCATAR**

**CLUBUL SPORTIV UNIVERSITATEA**  
reprezentată prin  
director, **Ovidiu Vasu**



Anexa nr. 1 la actul adițional nr. 4/19.05.2015  
parte integrantă din contractul de închiriere  
nr. 31061/29.05.2000

**FIȘA**  
**SUPRAFEȚEI LOCATIVE**

Municipiul Cluj-Napoca

Str. ȘESULUI nr. 4, BL S4, Sc. II, situat la nivelul a) IV., ap. 20

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	18,20	18,20	
2	cameră	11,97	11,97	
	<b>TOTAL</b>	<b>30,17</b>	<b>30,17</b>	
4	bucătărie	8,22	8,22	
5	cămară	1,82	1,82	
6	debara	2,05	2,05	
7	baie	4,61	4,61	
8	vestibul	5,54	5,54	
	<b>TOTAL</b>	<b>22,24</b>	<b>22,24</b>	
9	balcon	4,15	4,15	
10	balcon	4,15	4,15	
	<b>TOTAL</b>	<b>8,30</b>	<b>8,30</b>	

95

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

Nr. crt.	Numele și prenumele/Denumirea titularului	Persoana care ocupă locuința	Anul nașterii persoanei care ocupă locuința
1	CLUBUL SPORTIV UNIVERSITATEA Cluj-Napoca	PRUNDUȘ MIHAELA-MARIA	1976
		PRUNDUȘ MARA-DANA	2009

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.





CONTRACT VALABIL: 19.05.2017

DATA CHIRIEI: 19.05.2015

Anexa nr. 2 la actul adițional nr. 4/19.05.2015

parte integrantă din contractul de închiriere

nr. 31061/29.05.2000

### FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul

CLUBUL SPORTIV UNIVERSITATEA CLUJ-NAPOCA - STR. ȘESULUI NR. 4, SC. 2, AP. 20

Sediul: municipiul Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu, nr. 23, jud. Cluj, identificată cu, CUI/CIF 4305830, reprezentată prin director, Ovidiu Vasu

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1.	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	30,17	0,84	25,34
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș		0,13	
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paianță, chirpici și lemn			
5.	<b>TOTAL I:</b>			25,34
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chiciinetă, antreu, tindă, coridor, wc	22,24	0,34	7,56
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă	8,30	0,19	1,58
8.	<b>TOTAL II:</b>			34,48
9.	Icren aferent locuinței		0,04	
10.	<b>TOTAL III:</b>			34,48
11.	Coeficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	B	2,5	86,20
12.	Venit mediu			
13.	<b>TOTAL CHIRIE</b>			86,20

LOCATOR,

Municipiul Cluj-Napoca

ÎNTOCMIT,

F. Marinuș

LOCATAR,

Clubul Sportiv

Universitatea

CLUJ-NAPOCA

ROMANIA



97

**ACT ADIȚIONAL**  
**Nr. 5 la Contractul de închiriere nr. 31061 din 29.05.2000**

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :**

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar EMIL BOC, în calitate de LOCATOR, și CLUBUL SPORTIV UNIVERSITATEA CLUJ-NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 23, jud. Cluj, CUI /CIF 4305830, reprezentată prin director, Ovidiu Vasu, în calitate de LOCATAR, convin de comun acord ca 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 procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, HCL nr. 715/2000, HCL nr. 2009/2003, HCL nr. 245/2004, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.U.G. nr. 44/2009, O.G. nr. 43/2014, cerere nr. 160505/45/31.03.2017, H.C.L. nr. 671/22.06.2017.

**II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

**Art.1** Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca, str. ȘESULUI NR. 4, SC. 2, ET. IV, AP. 20, având suprafața utilă de 52,41 mp, cu structura formată din 2 camere, bucătărie, cămară, debara, baie, vestibul, 2 balcoane, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul închiriere, având cota indiviză de 1,97 %, nr. topo 11642/S/XX.

Valoarea de inventar a apartamentului este de 255.543,01 lei, conform evidențelor contabile, stabilită în urma reevaluării din data de 31.12.2014, întocmită în baza O.U.G. nr.103/2007 pentru completarea O.G. 81/2003.

**Art.2** Din terenul aferent imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 16,09 m.p.

**Art.3** Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de către persoanele înscrise în Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

**Art.4** Locuința descrisă mai sus se află în folosința locatarului, predată conform procesului verbal de predare-primire din data de 05.1.1989, parte integrantă din contractul de închiriere.

**III. TERMENUL:**

**Art.5** Termenul de închiriere este până la 19.05.2018.

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

**IV. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.7** Chiria lunară aferentă locuinței închiriate prevăzută la capitolul II este de 86,20 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale.

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

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

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

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

#### V. OBLIGATIILE PĂRȚILOR:

##### Art. 10 LOCATORUL are obligația:

10.1. Locatorul a predat locatarului locuința în stare normală de folosință, stare care a fost consensuată prin procesul verbal de predare-primire, ce face parte integrantă din contract.

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

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

##### Art. 11 LOCATARUL are obligația:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.10 Să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al

locatarului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar cu acordul locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuielă proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora.

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

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

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

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

11.13 Să nu cedeze locațiunea/dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului contract de închiriere, atât parțial cât și total, sub sancțiunea rezilierii contractului, altei persoane decât cea înscrisă în Anexa nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contract, fără acordul locatarului.

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

11.15 Locatarul are obligația, ca ori de câte ori este necesar, la solicitarea locatarului să deponă acte de stare civilă privind persoanele înscrise cu drepturi locative în Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, precum și orice document pe care autoritatea locală sau prevederi legale în materie aplicabile la acel moment, sunt considerate necesare derulării locațiunii.

11.16 Să înștiințeze autoritatea locală, respectiv Serviciul administrare spații, terenuri în cazul în care persoanele care ocupă efectiv locuința, dobândesc un drept de proprietate asupra unui imobil construcție/teren, în maxim 30 de zile de la data dobândirii proprietății, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării consecințelor prevăzute de dispozițiile legale în materie, începând cu următoarea zi a expirării termenului de 30 de zile.

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

## **VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI, REZILIEREA ȘI NULITATEA**

**Art. 12** Închirierea poate înceta astfel :

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

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

Dacă la expirarea duratei de închiriere, locatorul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze

și să-i predea liber imobilul, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

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

12. b – Prin reziliere, în următoarele cazuri:

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

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

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

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

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

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

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

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

12.b.8 În cazul în care LOCATARUL cedează parțial sau total dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului contract de închiriere, altei persoane decât cea înscrisă în Anexa nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contract, fără acordul locatorului.

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

12.b.10 În cazul în care LOCATARUL sau persoanele înscrise în Anexa nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contract, au un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau care împiedică folosirea normală a locuinței.

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

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

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

12.b.14 În cazul în care persoanele cu drept locativ ocupă fără titlu un imobil-construcție, altul

decât cel ce face obiectul prezentului contract, proprietatea Statului Român aflat în administrarea Municipiului Cluj-Napoca/Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca/Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

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

12.c Prin denunțare unilaterală;

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

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

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

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

13.3 Impun chiriașului să facă asigurări de daune;

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

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

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

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

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

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

## **VII. LITIGII :**

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

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

**Art. 18** Dispozițiile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în materia

102

locuințelor, a Codului civil, Codului de procedură civilă, Codului fiscal, Codului de procedură fiscală precum și cu orice reglementări aplicabile prezentei locațiuni.

### VIII. FORȚA MAJORĂ

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

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

### IX. ALTE DISPOZIȚII:

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

Art. 22 Locatarul răspunde pentru degradarea cauzată de persoanele înscrise în Anexa nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contract, precum și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bun.

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

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

Art. 25 Imobilul este atribuit ca locuință de serviciu și nu poate face obiectul vânzării.

Art. 26 Anexele 1, 2 și procesul verbal de predare primire, fac parte integrantă din contractul de închiriere.

Art. 27 Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

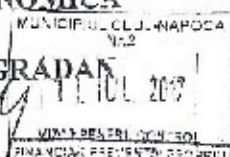
LOCATOR,  
PRIMAR,  
EMIL BOC

LOCATAR,  
CLUBUL SPORTIV UNIVERSITATEA CLUJ-NAPOCA  
reprezentat prin director, Ovidiu Vasu

Data 14-07-2017

Semnătura

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR  
OLIMPIA MOIGRĂDAN



SERVICIUL JURIDIC,  
LEGISLAȚIE, CONTRACTE

*P. Popovici 10.07.2017*

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

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FERREZAN



ÎNTOCMIT,  
FLORICA MARINCUS

103

**FIȘA**  
**SUPRAFETEI LOCATIVE**

Municipiul Cluj-Napoca

Str. ȘESULUI nr. 4, Bl. S4, Sc. II, situat la nivelul a) IV., ap. 20

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	18,20	18,20	
2	cameră	11,97	11,97	
	<b>TOTAL</b>	<b>30,17</b>	<b>30,17</b>	
4	bucătărie	8,22	8,22	
5	cămară	1,82	1,82	
6	debara	2,05	2,05	
7	baie	4,61	4,61	
8	vestibul	5,54	5,54	
	<b>TOTAL</b>	<b>22,24</b>	<b>22,24</b>	
9	balcon	4,15	4,15	
10	balcon	4,15	4,15	
	<b>TOTAL</b>	<b>8,30</b>	<b>8,30</b>	



## B

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

Nr. crt.	Numele și prenumele/Denumirea titularului	Persoana care ocupă locuința	Anul nașterii persoanei care ocupă locuința
1	CLUBUL SPORTIV UNIVERSITATEA Cluj-Napoca	BOROTA DAN	1984

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.

CONTRACT VALABIL: 19.05.2018

DATA CHIRIEI: 19.05.2017

Anexa nr. 2 la actul adițional nr: 5/03.07.2017

parte integrantă din contractul de închiriere

nr. 31061 din 29.05.2000

### FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul

CLUBUL SPORTIV UNIVERSITATEA CLUJ-NAPOCA - STR. ȘESULUI NR. 4, SC. 2, AP. 20

Sediul: municipiul Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu, nr. 23, jud. Cluj, identificată cu, CUI/CIF  
4305830, reprezentată prin director, Ovidiu Vasu

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1.	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	30,17	0,84	25,34
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș		0,13	
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paiantă, chirpici și lemn			
5.	<b>TOTAL I:</b>			25,34
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chișinău, antreu, țindă, coridor, wc)	22,24	0,34	7,56
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă	8,30	0,19	1,58
8.	<b>TOTAL II:</b>			34,48
9.	Teren aferent locuinței		0,04	
10.	<b>TOTAL III:</b>			34,48
11.	Coeficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	B	2,5	86,20
12.	Venit mediu			
13.	<b>TOTAL CHIRIE</b>			86,20

LOCATOR,  
Municipiul Cluj-Napoca

ÎNTOCMIT,  
F. Marincaș



**ACT ADIȚIONAL.**

Nr. 6 la Contractul de închiriere nr. 31061 din 29.05.2000

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:**

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu sediul în Cluj-Napoca str. Motoilor nr. 3, reprezentat prin primar EMIL BOC, în calitate de LOCATOR, și CLUBUL SPORTIV UNIVERSITATEA CLUJ-NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 23, jud. Cluj, CUI /CIF 4305830, reprezentată prin director, Ovidiu Vasu, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional, astfel:

Temei : Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, HCL nr. 715/2000, HCL nr. 2009/2003, HCL nr. 245/2004, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.U.G. nr. 44/2009, O.G. nr. 43/2014, cerere nr. 195789/45/19.04.2018, H.C.L. nr. 479/2018.

**II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL:**

1. Se modifică art. 5 din contractul de închiriere, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale anterioare, privind termenul contractual, astfel: **Termenul de închiriere este până la 19.05.2019.**

2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

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

**LOCATOR,  
PRIMAR  
EMIL BOC**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV  
OLIMPIA MOIGRADAN**

**SERVICIUL JURIDIC,  
LEGISLAȚIE, CONTRACTE,  
ROXANA LĂPUȘAN**

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

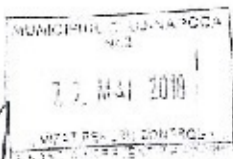
**SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FERIZAN**

**ÎNTOCMIT,  
FLORICA MARINCUS**

**LOCATAR,  
CLUBUL SPORTIV UNIVERSITATEA CLUJ-NAPOCA  
reprezentat prin director, Ovidiu Vasu**

Data 24.05.2018

Semnătura \_\_\_\_\_



*Reperat 19.05.2018*

*107*

## ACT ADIȚIONAL

Nr 7 la contractul de închiriere 31061 / 29.05.2000

### 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

CLUBUL SPORTIV UNIVERSITATEA CLUJ-NAPOCA C.U.L./C.L.F. 4305830, cu sediul în Str. Cardinal Iuliu Hossu Nr. 23, Cluj-Napoca, Jud. Cluj prin REPRESENTANT VASU OVIDIU-EMILIAN în calitate de LOCATAR(I), au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Cod civil, Cod procedură civilă, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, HG. nr. 1275/2000, actualizată, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, II.C.L. 72/2007, II.C.L. 284/2010, H.C.L. 46/2012 H.C.L.483/2012, O.G. nr. 43/2014, H.C.L.154/2014, II.C.L. nr. 649/2016, II.C.L. nr. 1064/2018, cererea nr. 216826/45/18.04.2019, H.C.L. nr. 458/24.05.2019.

#### Obiectul actului adițional:

1. Se modifică cap. III, art. 5 din Actul Adițional nr.5/30.06.2017, prin care au fost actualizate în formă consolidată clauzele contractuale, așa cum a fost modificat prin Actul Adițional nr. 6/17.05.2018, astfel:

"Termenul de închiriere este până la data de 19.05.2020".

2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

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

LOCATOR,  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
PRIN PRIMAR,  
EMIL BOC

LOCATARI (NUME PRENUME),  
CLUBUL SPORTIV UNIVERSITATEA CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV  
OLIMPIA MOIGRĂDAN

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

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA TEREZAN

ÎNȚOCMIU  
FLORICA MARINCUS



CONTRACT DE INCHIRIERE  
pentru suprafețele de destinația de locuințe

Între subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca în calitate de proprietar, cu domiciliul (sezișul) în CLUJ-NAPOCA str. Motilor nr. 3 reprezentat prin Primar Dr. ec. ȘTEFANUȚ FUMAR legitimat cu legitimația nr. \_\_\_\_\_ eliberată la data de \_\_\_\_\_ și HORICUȚ LAURA MANUELA cu domiciliul în CLUJ NAPOCA str. MEREĂ nr. 35 bl. et. sc. ap. 9 legitimat cu buletin de identitate seria XI nr. 144410 eliberat la data de 08.11.2001 de P.B. CLUJ NAPOCA a intervenit următorul contract:

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Privește, în calitate de proprietar, închirietor, iar și doilea, în calitate de chirieș, ca cu chiria locuințe din CLUJ-NAPOCA str. MEREĂ nr. 35 bl. et. sc. ap. 9 jud. CLUJ comuna din 1 camere în suprafața de 21,05, dependințe în suprafața de 14,41 mp., și teren 0,00 mp., folosite în exclusivitate și 0,00 folosite în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chirieș și familia sa compusă din 2 persoane, titular HORICUȚ LAURA MANUELA

Locuința descrisă la capitolul I, se poate în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul verbal de predare-primire încheiat între subsemnatii, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este de 2 ani și 6 luni, cu începere de la 03.11.2001 până la data de 08.04.2004.  
La expirarea termenului contractual poate fi reinnoțit cu acordul ambelor părți.

II. CHIRIA ȘI RENTEA LOCUINȚEI DE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunară este de 139590,00 lei, calculată în conformitate cu prevederile legii. Chiria se datorează începând cu data de 03.11.2001 și se achită în contul proprietarului până la data de 30 a fiecărui luni, pentru luna în curs.

La data încheierii prezentului contract chirieșul a achitat proprietarului cu anticipație suma de 0,00 lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pe o perioadă de 0 luni.

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de 03.11.2001 la sediul CONSILIULUI LOCAL CLUJ NAPOCA

Orice modificare a cuantumulului chiriei se va comunica în scris proprietarului cu 60 de zile înainte de termenul scadent la plată.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare asupra sumei datorate pentru fiecare zi întârziere, începând cu prima zi care urmează celeia când suma a devenit exigibilă, fara ca sejurarea sa poata depasi totalul chiriei restante.

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

a). Proprietarul se obligă:

- să predea chirieșului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatarea și funcționabilitate a pe toată durata încheierii locuinței;
- să întretină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, șanuri exterioare) curți și grădini precum și spațiile comune din interiorul clădirii (scara scării, casa scinderului, holuri, coridoare, subsoluri); să întretină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (electric, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apă calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, cîșcanorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de emanație colectivă, telefonie, s.a.).

109

- 5) 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 la cerere a salubitatii lor necesare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reabilitare 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 produse la venitul net al familiei, sau sanctionarea rezilierii contractului de inchiriere;
  - sa predea la elierea din locuinta, proprietarului, locuinta in starea de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute in procesul verbal de predare-primire realizat la predarea locuintei;

#### IV. NULITATEA SI REZILIAREA 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 raspundabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, si obiectelor din dotarile aferente utilitatilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, sub asa cum sunt acestea formulate;
  - impune chiriasilor sa faca asigurari de daune;
  - exonerarea proprietarului de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
  - autorizarea proprietarului sa obtina venituri din nereexecutarea 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 minima de 30 de zile;
  - b) cererea proprietarului atunci cand:
- chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
  - chiriasul a primit in deosebita situatiuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiile, pravea si oricare alte bunuri aferentele, sau dapa instraineaza fara drept veti ale acestora;
  - chiriasul are un comportament care face imposibila convoluirea sau impiedica folosirea corecta a locuintei;
  - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;
- c) la cererea asociatiei de proprietari atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile noi revin din cheltuielile comune pe o perioada de trei luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului.

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

Contractul încheiată în termen de 30 de zile de la data pierderii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării domiciliului, dacă persoana încalegată prin lege nu are domiciliu locuită.

**M. ALTE CLAUSURI CONVENITE ÎNTRE PARTI**

**LOCUINȚA DE SERVICIU**

CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE ESTE ACCESORIU LA CONTRACTUL DE MUNCĂ

Anexa 1, 2 și 3 fac parte integrată din contractul de închiriere.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 20.11.2001

în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

PRINSA,

Dr. J. GEORGE FLORIN

CHIRIUS,

DIRECTOR ECONOMIC,  
D. IHEA HOANGHAN

DIRECTOR,  
LIVIA ANDREIA

ȘEF SERVICIU,  
GEORGE CRISTIAN

INGENIER,

*Florian F.*  
*Florian*

VIZAT,  
SERVICIUL JURIDIC STATENCIOȘ  
CATALINA NERAR

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
SERVICIUL LOCATIV, SINTEZA SPATII  
NR. 59454 din 06.09.2004

COGNIȚĂ DE SERVICIU

### ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 69644 din 20.11.2004

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. RAREȘ - LUCIAN NICULESCU**, pe de o parte si MORICZ LAURA - MANUELA cu domiciliul in Cluj Napoca, str. \_\_\_\_\_, pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999 si H.G. nr.1275/2000, O.U. NR.8/2004 si H.C.L. NR 759/29.11.2000, a documentatiei de intabulare si a cererii Nr. 59454 / 01.09. 2004

**Obligatia chirasului este:**

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

**Art.2. Obiectul actului aditional:**

**Se prelungeste termenul de valabilitate a contractului de inchiriere pana la data de 29.11.2005.**

**Art.3. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate**

**Art.4. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 69644 din 20.11.2004 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.**

LOCATOR

LOCATAR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ NAPOCA

PRIMAR  
EMIL BOC

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

VIZAT SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

DIRECTOR D.F.I.S.  
RAREȘ - LUCIAN NICULESCU

SEU SERVICIU  
GHEORGHE CHIRILEAN

NUMELE: MORICZ  
PRENUMELE: LAURA - MANUELA  
B.I seria RA nr. 166410

Semnatura: Chirilean

INTOCMIT  
F. Marinicus



ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
SERVICIUL LOCATIV, SINTEZA SPATII  
NR. 74493 din 28.09.2007

## ACT ADITIONAL

Nr. 2 la contractul de inchiriere nr. 69641 din 20.11.2001

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. STEPANIA GABRIELA FERENCZ, pe de o parte si MORICZ LAURA MANUELA cu domiciliul in Cluj Napoca, s

pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, O.U. nr.8/2004, Legii nr.241/2001, art.31, a documentatiei de intabulare si a cererii 74493/2006..

### Obligatia chiriasului 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 H.C.L. nr. 615 din 25 septembrie 2007, se prelungeste contractul de inchiriere pentru "locuinta de serviciu" pe o perioada de un an de la data adoptarii prezentei hotarârii.

- in cazul in care chiriasul se adreseaza instantelor de judecata cu solicitarea de a cumpara locuinta aflata sub incidenta prezentei hotarâri, inceteaza de drept contractul de inchiriere pentru acea locuinta.

- contractul de inchiriere inceteaza de drept la data incetarii contractului de munca sau la incetarea raporturilor de serviciu in cazul functionarului public, conform Legii nr. 189/1999 modificata.

Art.3. Chiria lunara este de 79,34 lei (RON).

Art.4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art.5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 69641 din 20.11.2001 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locatar si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ NAPOCA  
PRIMAR  
EMIL BOC

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

VIZAT VIZAT  
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

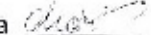
DIRECTOR D.F.I.S.  
STEPANIA GABRIELA FERENCZ

SEF SERVICIU  
GHEORGHE CHIRILIAN

INTOCMIT:  
FLORICA MARINCUS

LOCATAR

NUMELE: MORICZ  
PRENUMELE: LAURA MANUELA  
B.I. seria K.X. nr. 166410

Semnatura 

113

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINȚE  
NR. 196816 din 12.07.2011

## ACT ADIȚIONAL

Nr. 3 la contractul de închiriere nr. 69641 din 20.11.2001

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str.Moșilor nr.3, reprezentat prin primar **SORIN APOSTU**, pe de o parte și **MORICZ LAURA-MANUELA**, CNP \_\_\_\_\_, cu domiciliul în Cluj Napoca, \_\_\_\_\_ pe de altă parte.

În baza Legii nr.114/1996 republicată, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, OUG nr.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, H.C.L. nr. 284/2010, H.C.L. nr. 259/2011 și a cererii nr. 171598/45/27.08.2009

Art.2. Obiectul actului adițional

- "se modifică alin.4 din capitolul I din contractul de închiriere, care va avea următorul cuprins:

*"TERMENUL de închiriere privind suprafața locativă cu destinația de locuință situată în municipiul Cluj-Napoca, str. HOREA NR. 35, AP. 9, este până la data de 31.12.2011.*

*Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2, lit. d, din legea nr. 114/1996, republicată.*

*Contractul de închiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu.*

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



114

Art. 3. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate.

Art. 4. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere nr. 69641 din 20.11.2001 și se încheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator și 1 exemplar la locatar.

LOCATOR  
MUNICIPIUL CIUJNAPOCA  
PRIMAR  
SORIN APOSTU

LOCATAR

NUMELE: MORICZ  
PRENUMELE: LAURA-MANUELA

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRAIAN

SERV. JURIDIC-CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIU,  
ALINA RUS

DIRECTOR,  
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FERREZAN

ÎNTOCMIT,  
F. MARINCUS

115

28.03.2012

*Flie*

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPALITATII  
SI EVIDENTA PROPRIETATII  
SERVICIUL: ADMINISTRARE SPATII, TERENURI  
NR.19916 din 02.02.2012

**ACT ADIȚIONAL**

Nr. 4 la contractul de închiriere nr. 69641 din 20.11.2001

**Art.1.** Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str. Motilor nr. 3, reprezentat prin viceprimar cu atribuții delegate de primar RADU MOISIN pe de o parte și MORICZ LAURA-MANUELA, CNP: \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Cluj Napoca, str. \_\_\_\_\_ pe de altă parte.

În baza H.C.L. nr. 46/2012 și a cererii nr. 19916/15 din 18.01.2012, s-a încheiat prezentul act adițional.

**Art.2.** Obiectul actului adițional :

- se modifică alin. 4 al capitolului I din contractul de închiriere, care va avea următorul cuprins:
- "Se prelungeste durata termenului de locațiune privind suprafața locativă cu destinația de locuință situată în municipiul Cluj-Napoca, str. HOREA nr.35, ap.9, până la data de 31.12.2012.
- Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2 lit. d din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare.
- Contractul de închiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu."

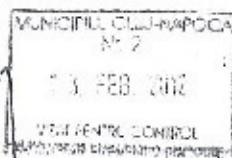
**Art. 3.** Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

**Art. 4.** Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere nr.69641 din 20.11.2001, și se încheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator și 1 exemplar la locatar.

**LOCATOR**

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
VICEPRIMAR  
cu atribuții delegate de primar  
RADU MOISIN

*[Signature]*  
DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIU

*[Signature]* 09.02.2012

DIRECTOR  
IULIA BRIDELIS

ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FERREZAN

INTOCMIT,  
RADU GĂRBOVAN

**LOCATAR**

NUMELE : MORICZ  
PRENUMELE : LAURA-MANUELA

Semnătura *[Signature]*

116

ACT ADIȚIONAL NR. 5/17.12.2012  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 69641/20.11.2001

Părțile contractante :

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

MORICZ LAURA-MANUELA, cu domiciliul în Municipiul Cluj-Napoca județul Cluj, identificat cu în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei : Codul civil, HCL nr.483/2012

Obiectul actului adițional :

1. Se prelungește termenul contractual până la data de **19.05.2014**, în următoarele condiții:

1.1. Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2 lit. d din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare.

1.2. Contractul de închiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu.

1.3. Titularul de contract și membrii familiei, să nu dețină sau să nu îi deținut în proprietate un imobil construcție/teren, conform dispozițiilor Legii nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2. Se completează capitolul privind obligațiile pecuniare cu următoarele clauze:

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

3. Se completează capitolul privind obligațiile locatarului cu următoarele clauze:

- locatarul se obligă să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale;

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

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

- locatarul are obligația de a depune anual, respectiv până la data de 1 decembrie a fiecărui an de locațiune, următoarele documente:

a) declarația notarială a persoanelor care ocupă locuința din care să rezulte faptul că „titularul și ceilalți membri ai familiei -soț, soție,copii sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia- nu ocupă și nu au ocupat abuziv un imobil aflat în proprietatea Statului Român/în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca/Municipiul Cluj-Napoca, ori în

117

mai mare de 18 mp., pe teritoriul României, după 01.01.1990; nu dețin, nu au deținut și nu au înstrăinat o suprafață de teren construibil mai mare de 150 mp. pe teritoriul României, după 01.01.1990; nu au deținut, nu dețin și nu au înstrăinat o casă de vacanță, proprietate personală, pe teritoriul României, după 01.01.1990; nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat, nerevendicată în baza legilor speciale.”;

b) dovada că nu figurează cu debite înregistrate din neachitarea cheltuielilor comune (adeverință de la Asociația de proprietari/Asociația de locatari);

c) dovada achitării chiriei la zi.

d) acordul instituției angajatoare cu privire la prelungirea termenului de locațiune în favoarea locatarului.

În cazul în care titularul de contract sau membrii familiei, care ocupă efectiv locuința, dobândesc un drept de proprietate asupra unui imobil construcție/teren, are obligația ca în maxim 30 de zile de la data dobândirii proprietății, să înștiințeze autoritatea locală, respectiv Serviciul Administrare spații, terenuri cu privire la acest aspect, sub sancțiunea instituirii taxei de ocupare abuzivă a imobilului, conform H.C.L. nr. 48/2010, începând cu următoarea zi a expirării termenului de 30 de zile.

Nedepunerea sau neîndeplinirea acestor condiții reprezintă cauză de reziliere a contractului de închiriere.

4. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

5. Prezentul act adițional s-a întocmit în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR**

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin  
P R I M A R  
LMI L BOC

**LOCATAR**

MORICZ LAURA-MANUELA

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERV. JURIDIC CONȚENCIOS  
ȘEF SERVICIU, ALINA RUS

D.P.M.B.P.  
DIRECTOR, IULIA ARDEUȘ

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,  
RADIU GĂRBOVAN

ACT ADIȚIONAL NR 6/28.05.2014  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 69641/20.11.2001

Părțile contractante:

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

**MORICZ LAURA-MANUELA**, cu domiciliul în Municipiul Cluj-Napoca județul Cluj, identificată cu CNP \_\_\_\_\_ în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:  
Temei : Codul civil, HCL nr . 154/28.04.2014.

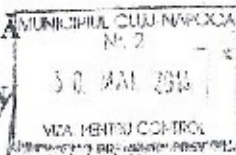
Obiectul actului adițional:

1. Se prelungește termenul contractual până la data de **19.05.2015**, în următoarele condiții:
  - 1.1. Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2 lit. d din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare.
  - 1.2. Contractul de închiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu.
  - 1.3. Titularul de contract și membrii familiei, să nu dețină sau să nu fi deținut în proprietate un imobil construcție/teren, conform dispozițiilor Legii nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare.
  - 1.4. În cazul în care titularul contractului de închiriere, dobândește un imobil în proprietate, acesta are obligația să aducă la cunoștința autorității locale acest aspect în termen de 30 de zile de la momentul dobândirii, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și instituirea taxei de ocupare abuzivă a imobilului, conform Hotărârii nr. 48/2010, începând cu următoarea zi a expirării termenului de 30 de zile.
2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
3. Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

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

**LOCATAR**  
**MORICZ LAURA-MANUELA**

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



**SERV. JURIDIC CONTENCIOS**  
**ȘEF SERVICIU,**  
**ALINA RUS**

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

**SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI**  
**ȘEF SERVICIU,**  
**RAIUCA FEREZAN**

**ÎNTOCMIT,**  
**RADU GARBOVAN**

## ACT ADITIONAL

Nr. 7 la contractul de închiriere nr. 69641 din 20.11.2001

### PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

**MORICZ LAURA-MANUELA**, cu domiciliul în Cluj-Napoca, CNP

în calitate de **LOCATAR**, convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale 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.C.L. nr. 715/2000, H.C.L. nr. 209/2003, H.C.L. nr. 245/2004, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.G. nr. 43/2014, H.C.L. nr. 160/2015, cererea nr. 145466/45/16.04.2015.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca, str. **HOREA nr. 35, ap. 9**, având suprafața utilă de 36,06 mp, înscrisă în CF nr. 252583-C1-U16, topo. nr. 9061/2/IX, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de - mp. de teren, aflată în indiviziune, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de către persoanele înscrise în Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Locuința descrisă mai sus se află în folosința locatarului, de la data de 13.12.2000.

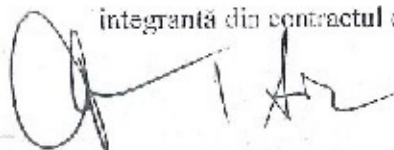
### III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu cu Licențiatul cu Program Sportiv, dar nu mai mult de 19.05.2017.

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

### IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

Pentru locuința de serviciu prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul, Anexa 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.



120



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 chiriaşului în termenul prevăzut de actele normative ce determină modificarea acesteia.

Pentru neachitarea la termenul de scadenţă de către debitor a obligaţiilor de plată se instituie sancţiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligaţiilor ce decurg din prezentul contract. Sancţiunea se defineşte şi se stabileşte prin reglementări speciale în materie la nivel naţional sau local şi se aplică în consecinţă. Orice modificare a cuantumului sancţiunii şi a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legislaţie naţională sau locală. Nivelul majorării de întârziere la data prezentului act este de 0,5%/zi din cuantumul obligaţiei neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

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

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

## **V. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR PRIVIND FOLOSIREA ŞI ÎNTREȚINEREA SPAŢIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI**

### **a) Obligaţiile locatarului:**

- Locatorul a predat locatarului locuinţa în stare normală de folosinţă, stare care a fost consemnată prin procesul verbal de predare-primire, ce face parte integrantă din contract;
- să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă, în exploatare şi funcţionalitate pe toată durata închirierii locuinţei;
- să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare, curţi şi grădini precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- să întreţină în bune condiţii instalaţiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii de încălzire centrală şi preparare a apei calde, instalaţii electrice şi de gaze, centrale termice, instalaţii de colectare a deşeurilor, instalaţii de antenă colectivă, telefonie, s.a.).

### **b) Obligaţiile locatarului:**

- să efectueze lucrările de întreţinere, reparaţiile sau înlocuirea elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţă exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcţii şi instalaţii deteriorate din folosinţa 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 reparaţii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcţii, instalaţii, obiectele şi dotările aferente;



121

- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să înștiințeze autoritatea locală, respectiv Serviciul administrare spații, terenuri în cazul în care atât titularul de contract cât și/sau membrii familiei, care ocupă efectiv locuința, dobândesc un drept de proprietate asupra unui imobil construcție/teren, în maxim 30 de zile de la data dobândirii proprietății, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării consecințelor prevăzute de dispozițiile legale în materie, începând cu următoarea zi a expirării termenului de 30 de zile.
- 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 accesunii imobiliare artificiale așa cum este reglementată de Codul Civil;
- toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesunii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil;
- 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;



122

b) la cererea proprietarului atunci când:

- locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
- locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferentele, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, sau accesul în locuință, fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;
- dacă locatarul nu și-a achitat cheltuielile 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 pe o perioadă de trei luni consecutiv, acestea fiind stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;

d) în cazul neplății cheltuielilor trei luni consecutiv către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari;

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

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

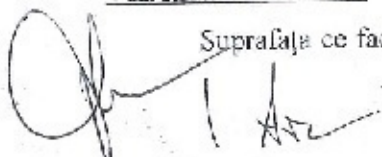
- contractul de închiriere încetează la pierderea calității de proprietar al locatarului.

- contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului.

- contractul încetează de drept la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu.

#### VII. ALTE CLAUZE

Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată, acolo unde este cazul,



123



**ACT ADIȚIONAL**  
Nr. 8 la Contractul de închiriere nr. 69641 din 20.11.2001

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :**

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

**MORICZ LAURA MANUELA**, CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca,

în calitate de **LOCATAR**, convin de comun acord ca prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale, așa cum au fost modificate și completate prin actele adiționale anterioare, se modifică Capitolului I, alin. 2 din Contractul de închiriere, respectiv, Anexa 1 la prezentul contract, privind fișa suprafeței locative pct. B, în sensul că se include fiul și se prelungește durata locațiunii, astfel:

Temei : Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, I.L.G. nr. 1275/2000, actualizată, Legea nr. 241/2001, HCL nr. 715/2000, HCL nr. 209/2003, HCL nr. 245/2004, HCL nr. 649/2017, I.L.G. 310/2007, O.U.G. nr. 44/2009, O.G. nr. 43/2014, Certificatul de naștere Seria NL, nr. 420368/06.05.2003, cererea nr. 156245/29.03.2017, completată cu adresa nr. 259235/31.05.2017, I.L.C.L. nr. 671/2017.

**II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

**Art.1** Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca, **STR. HOREA NR. 35, AP. 9**, jud. Cluj, având suprafața utilă de 36,06 m.p., compusă din 1 cameră, 1 bucătărie, 1 cămară, 1wc, pivniță, înscrisă în C.F. nr. 252583-C1-U16, topo. nr. 9061/2/LX, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul închiriere, având cota indiviză de 1,02 %.

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

**Art.3** Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 2 persoane, potrivit Anexei 1, la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul închiriere.

**Art.4** Locuința descrisă mai sus se află în folosința locatarului, predată conform procesului verbal de predare-primire, care face parte integrantă din contract.

**III. TERMENUL:**

**Art.5** Termenul de închiriere este până la încetarea raporturilor demuncă/raporturilor de serviciu cu Liceul cu Program Sportiv Cluj-Napoca, dar nu mai mult de 19.05.2018.

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

**IV. CHIRIA AFERENTA LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.7** Chiria lunară aferentă locuinței închiriate prevăzută la capitolul II este de 79,38 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale.

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

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

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

#### V. OBLIGATIILE PĂRȚILOR:

Art. 10 LOCATORUL are obligația:

10.1. 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.

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

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

Art.11 LOCATARUL are obligația:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.15 Locatarul are obligația, ca ori de câte ori este necesar, la solicitarea locatarului să depună acte de stare civilă privind persoanele înscrise cu drepturi locative în Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, precum și orice document pe care autoritatea locală sau prevederi legale în materie aplicabile la acel moment, sunt considerate necesare derulării locațiunii.

11.16 Să înștiințeze autoritatea locală, respectiv Serviciul administrare spații, terenuri în cazul în care atât titularul de contract cât și/sau membrii familiei, care ocupă efectiv locuința, dobândește un drept de proprietate asupra unui imobil construcție/teren, în maxim 30 de zile de la data dobândirii proprietății, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării consecințelor prevăzute de dispozițiile legale în materie, începând cu următoarea zi a expirării termenului de 30 de zile.

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

## **VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI, REZILIEREA ȘI NULITATEA**

**Art. 12** Închirierea poate înceta astfel :

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

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

Dacă la expirarea duratei de închiriere, locatarul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i

predea liber imobilul, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

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

12.a.2 Contractul de închiriere încetează de drept la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu cu Protopopiatul Ortodox Român Cluj 2.

12 b – Prin reziliere, în următoarele cazuri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.b.14 În cazul în care titularul contractului de închiriere sau persoana/persoanele cu drept locativ ocupă fără titlu un imobil-construcție, altul decât cel ce face obiectul prezentului contract, proprietatea Statului Român aflat în administrarea Municipiului Cluj-Napoca/Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în



proprietatea Municipiului Cluj-Napoca/Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

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

12.c Prin denunțare unilaterală;

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

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

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

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

13.3 Impun chiriașului să facă asigurări de daune;

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

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

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

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

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

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

## **VII. LITIGII :**

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

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

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

## **VIII. FORȚA MAJORĂ**

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

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

IX: ALTE DISPOZIȚII:

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

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

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

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

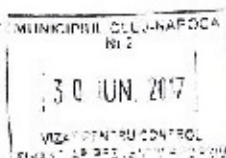
Art. 25 Imobilul este atribuit ca locuință de serviciu și nu poate face obiectul vânzării.

Art. 26 Anexele 1, 2 și procesul verbal de predare-primire, fac parte integrantă din contractul de închiriere.

Art. 27 Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte

LOCATOR,  
PRIMAR,  
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR,  
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE.

*[Signature]* 29.06.2017

D.P.M.E.P.  
DIRECTOR,  
IULIAN RDEUȘ

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU,  
RĂLUCĂ FEREZAN

ÎNTOCMIT,  
RADU GĂRBOVAN

LOCATAR,  
NUME: MORICZ  
PRENUME: LAURA-MANUELA

Semnătura *[Signature]*

Data 04.07.2017

*Bo*

**ACT ADIȚIONAL**  
Nr. 9 la Contractul de închiriere nr. 69641 din 20.11.2001

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :**

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

**MORICZ LAURA MANUELA**, CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional,

astfel:

Temei : Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, HCL nr. 715/2000, HCL nr. 2009/2003, HCL nr. 245/2004, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.U.G. nr. 44/2009, O.G. nr. 43/2014, cerere nr. 195115/19.04.2018, H.C.L. nr. 479/2018.

**Obiectul actului adițional:**

1. Se modifică art. 5 din contractul de închiriere, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale anterioare, privind termenul contractual, astfel: „Termenul de închiriere este până la încetarea raporturilor de muncă/raporturilor de serviciu cu Liceul cu Program Sportiv Cluj-Napoca, dar nu mai mult de **19.05.2019**.”
2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
3. Prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

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



**DIRECȚIA ECONOMICĂ**  
**DIRECTOR, OLIMPIA MOICĂDAN**



**SERV. LEGISLAȚIE, CONTRACTE**  
**ȘEF SERVICIU, ROXANA LĂPUȘAN**

*17.05.2018*

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

**SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI**  
**ȘEF SERVICIU, IULIUCĂ FEREZAN**

**ÎNTOCMIT,**  
**RADU GĂREȘAN**

**LOCATAR**

**MORICZ LAURA MANUELA**

131

**ACT ADIȚIONAL**

**Nr 10 la contractul de închiriere 69641 / 20.11.2001**

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

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

**MORICZ LAURA MANUELA C.N.P.** cu domiciliul în Cod Postal  
Cluj-Napoca, Jud. Cluj, identificat cu CI seria : eliberat de SPCL.FP Cluj-Napoca la data

15.09.2011, în calitate de **LOCATAR(1)**, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:  
**TEMEI:** Cod civil, Cod procedură civilă, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, H.C.L. 72/2007, H.C.L. 284/2010, H.C.L. 46/2012 H.C.L.483/2012, O.G. nr. 43/2014, H.C.L.154/2014, H.C.L. nr. 649/2016, H.C.L. nr. 1064/2018, H.C.L. nr. 458 / 24.05.2019, cerere nr. 214057 / 17.04.2019, completată cu adresa nr. 225246/23.04.2019. .

Obiectul actului adițional :

1. Se modifică art. 5 din Actul adițional nr. 8/23.06.2017, modificat prin Actul adițional nr. 9/17.05.2018, privind termenul contractual, astfel : "Termenul până la care se prelungește locațiunea este până la încheierea contractului de muncă/raporturilor de serviciu cu Liceul cu program sportiv Cluj-Napoca, dar nu mai mult de 19.05.2019.,
2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
3. Prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
PRIMAR,  
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE,  
ȘEF SERVICIU,  
MELBA ROȘCĂNA LĂPUȘAN

D.P.M.E.F.,  
DIRECTOR,  
JULIA ARDEUȘ

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,  
ȘEF SERVICIU,  
RĂLUCĂ TEREZAN

ÎNTOCMIT,  
RADU GARBOVAN

LOCATARI (NUME PRENUME),  
MORICZ LAURA MANUELA

13.06.2019

**ACT ADIȚIONAL Nr. 11**  
**la Contractul de închiriere nr. 69641/20.11.2001**

**Preambul :** Prezentul act adițional are ca obiect îndreptarea erorii materiale din Actul adițional nr. 10 din 30.05.2019 la Contractul de închiriere nr. 69641/20.11.2001, cu privire la termenul până la care se prelungește locațiunea.

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:**

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

**MORICZ LAURA MANUELA** CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca,

în calitate de **LOCATAR**, convin de comun acord ca prin prezentul act adițional se îndreaptă eroarea materială strecurată la pct. 1 din Actul adițional nr. 10/30.05.2019 la Contractul de închiriere nr. 69641/20.11.2001, în sensul că, "termenul până la care se prelungește locațiunea este până la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu cu Liceul cu program sportiv Cluj-Napoca, dar nu mai mult de 19.05.2020" și nu 19.05.2019, cum greșit s-a menționat.

Art. 1. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

Art. 2. Prezentul act adițional face parte integrantă din Contractul de închiriere nr. 69641/20.11.2001 și se încheie în două exemplare câte unul pentru fiecare parte.

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

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**OLIMPIA MOIGRĂDAN**

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

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

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

**ÎNTOCMIT,**  
**RADU GĂRBOVAN**

**LOCATAR,**

**NUMELE: MORICZ**  
**PRENUMELE: LAURA MANUELA**

Semnătura \_\_\_\_\_

Data 09.07.2019

*Hogă 03.07.2019*

CONTRACT DE INCHIRIERE  
pentru suprafata cu destinatia de locuinta

Intre subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca in calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) in CLUJ-NAPOCA str. Motilor nr. 3 reprezentat prin Vicepresiar BRIGORE DEJEU legitimat cu legitimitatea nr. \_\_\_\_\_ eliberata la data de \_\_\_\_\_ si LIC.GH.SINCAI-REPR.PRIM BALIBANU E. cu domiciliul in CLUJ NAPOCA str. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ ap. 105 legitimat cu buletin de identitate seria \_\_\_\_\_ 9 ,eliberat la data de \_\_\_\_\_ de POL.CLUJ NAPOCA , a intervenit urmatorul contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Priful, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, la cu chiria locuinta din CLUJ-NAPOCA str. AUREL SUCIU nr. 32 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ ap. 105 judet CLUJ compusa din 1 camera in suprafata de 17.13, dependinta in suprafata de 13.55 mp., si teren 0.00 mp., folosite in exclusivitate si 0.00 folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din 1 persoana, titular LIC.GH.SINCAI-REPR.PRIM BALIBANU E.

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

Termenul de inchiriere este de 5 ani, cu incepere de la data de 08.04.1999 pana la data de 08.04.2004 .  
La expirarea termenului contractul poate fi reinnoit cu acordul ambelor parti.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI DE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria locata este de 110238.75 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 fiecărei 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 LOCUINTA DE SERVICIU

Orice modificare a cuantumul chiriei se va convinga 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 scadeia 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, 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, crematori, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie, s.a.).

134

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 cel 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 comenteze in termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsa in venitul net al familiei, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa predea la mutarea din locuinta, proprietarului, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute in procesul verbal de predare-primire intocmit la predarea locuintei;

IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
  - prevede responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarile aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. 5a sau cum sunt acestea formulate;
  - impune chiriasilor sa faca asigurari de daune;
  - exonerarea proprietarului de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
  - autorizarea proprietarului sa obtina venituri din nespectarea 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 minima de 60 de zile;
  - b) cererea proprietarului atunci cand:
- chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
  - chiriasul a pricluait insemnate stricacuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor precum si oricaror alte bunuri aferentele, sau daca instrainoaza 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 încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării înscrisului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

9. ALTE CLAUSE CONVENITE ÎNTRE PARTI

LOCUINȚA DE SERVICIU

CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE ESTE ACESSORIU LA CONTRACTUL DE MUNCĂ

Amexa 1,2 și 3 fac parte integrată din contractul de închiriere,

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 24.01.2000

în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

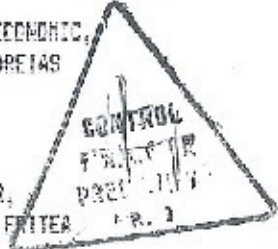
EPICIAS,

*O. Tripan*

VICEPRIMAR,  
GRIGORE BEȘEU

*Grigore Beșeu*

DIRECTOR ECONOMIC,  
LIVIA ANDREIAS



DIRECTOR,  
MINDOARA FĂLTER

*Mindoara Fălter*

VIZAT,  
SERVICIUL JURIDIC CONȚENCIOS  
MIREL HERON

ȘEF SERVICIU,  
THEORGHE CHRISLEAN

*Theorghe Chrislean*

03.03.2000

ÎNTOCHIT,

*[Signature]*



136



ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
SERVICIUL LOCATIV, SINTEZA SPATII  
NR. 57543 din 30.07.2007

## ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 173357 din 29.12.1999

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 LICEUL "GH. SINCAI" cu domiciliul in Cluj Napoca, str. AUREL SUCTU NR. 32, AP. 105 pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, O.U. nr.8/2004, Legii nr.241/2001, art.31, a documentatiei de intrabulare, H.C.L. nr. 481 din 17 iulie 2007 si a cererii 57543/2007.

**Obligatia chiriasului este:**

- achitarea cheltuielilor comune in cazul neplatii cheltuielilor trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de inchiriere, pe calca instantelor de judecata.

- respectarea normelor PSL, O.G. nr.60/1997, art. 1-9.

Art.2. Obiectul actului aditional:

Se prelungeste termenul de valabilitate a contractului de inchiriere pentru "locuinta de serviciu" pe un an de la data adoptarii hotararii

- in cazul in care chiriasul se adreseaza instantelor de judecata cu solicitarea de a cumpara locuinta aflata sub incidenta prezentei hotarari, inceteaza de drept contractul de inchiriere pentru acea locuinta.

Art.3. Chiria lunara este de 46,37 lei (RON).

Art.4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art.5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 173357 din 29.12.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ NAPOCA  
PRIMAR  
EMIL BOC

NUMELE: IULIANA  
PRENUMELE: ROSOMAN

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

Semnatura

VIZAT  
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

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

SEF SERVICIU  
GHEORGHE CHRILEAN

INTOCMIT:  
MONICA NICOARA

137

21.02.2012  
Sg

ROMANIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL: ADMNISTRARE SPAȚII, TERENURI  
NR.36732 din 09.02.2012

**ACT ADIȚIONAL.**

**Nr.2 la contractul de inchiriere nr.173357 din 29.12.1999**

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str.Moților nr.3, reprezentat prin viceprimar cu atribuții delegate de primar, RADU MOISIN pe de o parte și LICEUL TEORETIC „GHEORGHE ȘINCAI” , CUI 4736434, cu sediul în Cluj Napoca , str. Avram Iancu nr. 33, reprezentat de Prof. ALEXANDRU BUGARIU, pe de alta parte.

În baza H.C.L. nr. 46/2012, H.C.L. nr.284/2010 , s-a încheiat prezentul act adiționa.

**Art.2. Obiectul actului adițional**

- se modifică alin. 4 din capitolul I din contractul de inchiriere, care va avea următorul cuprins:
- "se prelungește durata termenului de locațiune pentru locuința de serviciu atribuită persoanelor juridice, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Aurel Suceiu nr. 32, AP. 105, imobil nerevendicată, până la data de 31.12.2012 .
- Contractul de inchiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2 lit. d din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare.
- Contractul de inchiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu."

**Se introduc următoarele articole:**

- La capitolul III li în se introduce clauza privind căreia „ să achite cheltuielile de întreținere aferente fiecărei luni către furnizorii de servicii, sau asociației de proprietari , după caz"
- La capitolul IV se introduce clauza „ În cazul neexecutării obligațiilor contractului se desființează de plin drept, fără punerea în înzestrare a chiriei și fără intervenția instanțelor de judecată."
- Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere. Începând cu 01.03.2010 nivelul majorării de întârziere este de 0.5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 3. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate

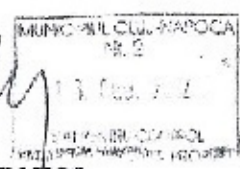
Art. 4. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de inchiriere nr. 173357 din 29.12.1999 și se încheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator și 1 exemplar la locatar.

**LOCATOR**  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII  
DELEGATE DE PRIMAR,  
RADU MOISIN

**LOCATAR**  
LICEUL „GHEORGHE ȘINCAI”  
REPREZETAT DE PROFESOR  
ALEXANDRU BUGARIU

împuternicit,  
LODROMAN IULIANA

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN



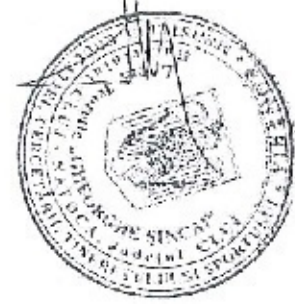
SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS

13.02.2012

DIRECTOR,  
IULIA ARDEUS

SEF SERVICIU,  
RALUCA FEREZAN

INTOCMIT,  
MONICA NICOARĂ



138

**ACT ADIȚIONAL NR 3 din 19.12.2012  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 173357 din 29.12.1999**

**Părțile contractante:**

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** cu sediul în str.Moșilor nr.1-3, reprezentat prin **PRIMAR, EMIL BOC**, în calitate de **LOCATOR** și **LICEUL TEORETIC „GHEORGHE ȘINCAI”**, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca str. Avram Iancu nr.33, județul Cluj, identificată cu CUI/CF.4736434, reprezentată prin Prof.Alexandru Bugariu, în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Codul civil, HCL nr.483/2012,

**Obiectul actului adițional:**

1. Se prelungește termenul contractual până la data de **19.05.2014**, în următoarele condiții:

1.1. Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2 lit. d din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare.

1.2. Contractul de închiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu.

1.3. Persoana care ocupă efectiv locuința, salariată a instituției și membrii familiei, să nu dețină sau să nu fi deținut în proprietate un imobil construcție/teren, conform dispozițiilor Legii nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2. Se completează capitolul privind obligațiile pecuniare cu următoarele clauze:

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

3. Se completează capitolul privind obligațiile locatarului cu următoarele clauze:

- locatarul se obligă să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poartă să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale;

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

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

- locatarul are obligația de a depune anual, respectiv până la data de 1 decembrie a fiecărui an de locațiune, următoarele documente:

a) declarația notarială a persoanelor care ocupă locuința din care să rezulte faptul că „titularul și ceilalți membri ai familiei -soț, soție, copii sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia- nu ocupă și nu au ocupat abuziv un imobil aflat în proprietatea Statului Român/în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca/Municipiul Cluj-Napoca, ori în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, pe raza municipiului Cluj-Napoca; nu au deținut, nu dețin și nu au înstrăinat o locuință proprietate personală sau o cotă parte din suprafața utilă a unei locuințe, mai mare de 18 mp., pe teritoriul României, după 01.01.1990; nu dețin, nu au deținut și nu au înstrăinat o suprafață de teren constructibil mai mare de 150 mp. pe teritoriul României, după

01.01.1990; nu au deţinut, nu deţin şi nu au înstrăinat o casă de vacanţă, proprietate personală, pe teritoriul României, după 01.01.1990; nu au beneficiat de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe; nu deţin, în calitate de chiriaş, o altă locuinţă din fondul locativ de stat, nerevendicată în baza legilor speciale.”;

b) dovada că nu figurează cu debite înregistrate din neachitarea cheltuielilor comune (adeverinţă de la Asociaţia de proprietari/Asociaţia de locatari);

c) dovada achitării chiriei la zi.

Nedepunerea sau neîndeplinirea acestor condiţii reprezintă cauză de reziliere a contractului de închiriere.

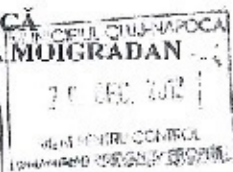
4. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

5. Încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR  
MUNICIPIUL GIUJ-NAPOCA, prin  
PRIMĂR  
EMIL BUCURONICĂ



DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRADAN



SERV. JURIDIC CONTENCIOS  
ŞEF SERVICIU, ALINA RUS

20.12.2012

D.P.M.E.P.  
DIRECTOR, IULIA ARDEUŞ

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ŞEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,  
MONICA NIÇOARĂ

LOCATAR  
LICEUL TEORETIC „GHEORGHE ȘINCAI”  
reprezentată prin Prof. Alexandru Bugariu

NR. 189114/451/30.05.2014

ACT ADIȚIONAL NR. 4 din 30.05.2014  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 17335 din 29.12.1999

Părțile contractante:

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

LICEUL TEORETIC „GHEORGHE ȘINCAI”, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca str. Avram Iancu, nr. 33, județul Cluj, identificată cu CUI/CF. 4736434, reprezentată prin Prof. <sup>Dr. TODEA</sup> Alexandru ~~Alexandru~~ Bugariu, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Codul civil, HCL nr. 154/2014,

Obiectul actului adițional:

1. Se prelungește termenul contractual până la data de 19.05.2015.

1.1. Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2 lit. d din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare.

1.2. Contractul de închiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu.

2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

3. Încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin  
PRIMAR  
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERV. JURIDIC, CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIU, ALINA RUS

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

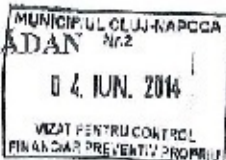
SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT, MONICA NICOARA

LOCATAR

LICEUL TEORETIC „GHEORGHE ȘINCAI”  
reprezentată prin Prof. Alexandru Bugariu

Dr. TODEA IOAN RADU



04.06.2014

141

Nr. 193614/451/20.05.2015

## ACT ADITIONAL

Nr. 5 la contractul de închiriere nr. 173357/2 din 29.12.1999

### PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

LICEUL TEORETIC „GHEORGHE ȘINCAI”, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 33, județul Cluj, identificată cu CUI/CF 4736434, reprezentată prin Prof. Dr. Todea Ioan Radu, în calitate de LOCATAR, convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale 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.C.L. nr. 715/2000, H.C.L. nr. 209/2003, H.C.L. nr. 245/2004, HG. nr. 1275/2000, actualizată, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.U nr. 8/2004, H.C.L. nr. 481/2007, H.C.L.nr. 46/2012, H.C.L.nr. 483/2012, H.C.L.nr. 154/2014, O.G. nr. 43/2014, H.C.L. nr. 160 din 15.05.2015, cererea nr.191233 din 19.05.2015.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Aurel Suciu nr. 32, et. IV, sc.II, ap.105, având suprafața utilă de 30,68 mp., cu structura formată din 1 cameră, bucătărie, baie, debara, antreu, cămară de alimente, logie, identical cu nr. topo 3931/S/CV, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de către persoanele înscrise în Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Locuința descrisă mai sus se află în folosința locatarului, începând din anul 1998.

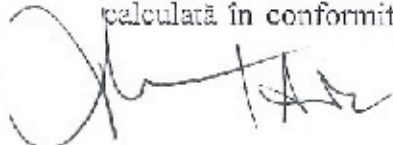
### III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până la data de 19.05.2017.

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

### IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

Pentru locuința de serviciu prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul, Anexa 2 la prezentul act



142

adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

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

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

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

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

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

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

### **a) Obligațiile locatorului:**

- Locatorul a predat locatarului locuința în stare normală de folosință.
- 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), 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, telefonic, s.a.).

### **b) Obligațiile locatarului:**

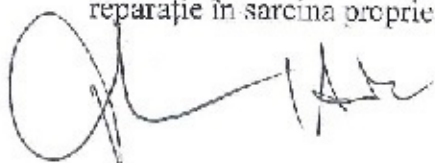
- să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;

- 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 înștiințeze autoritatea locală, respectiv Serviciul administrare spații, terenuri în cazul în care persoana care deține folosința locuinței cât și/sau membrii familiei acesteia dobândesc un drept de proprietate asupra unui imobil construcție/teren, în maxim 30 de zile de la data dobândirii proprietății, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării consecințelor prevăzute de dispozițiile legale în materie, începând cu următoarea zi a expirării termenului de 30 de zile.
- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie .
- să achite cheltuielile către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz;
- să respecte normele PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006 actualizată;
- să efectueze verificările periodice obligatorii (la intervale de 2 ani, respectiv 10 ani) pentru centrale termice și pentru instalația de gaz (pe traseul de la contorul de gaz și până la consumatorii din locuință) cu respectarea normelor în vigoare;
- să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poartă să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale, aceasta va intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în temeiul accesiunii imobiliare artificiale așa cum este reglementată de Codul Civil;
- toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesiunii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil;
- să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

#### **VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

- obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice 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/ persoanele care ocupă imobilul au 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 persoanele care ocupă imobilul, membrii familiei acestora sau alte persoane cărora aceștia le-au 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 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 pe o perioadă de trei luni consecutiv, acestea fiind stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;
- d) în cazul neplății cheltuielilor trei luni consecutiv către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari;
- e) dacă locatarul nu a respectat normele 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 contravalorii folosinței imobilului 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;

145

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.

- contractul de închiriere încetează la pierderea calității de proprietar a locatorului.
- contractul de închiriere încetează în cazul părăsirii locuinței, de către locatar, în termen de 30 de zile.

#### VII. ALTE CLAUZE

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

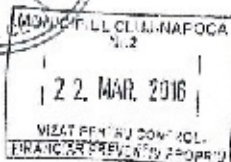
Imobilul este atribuit ca locuință de serviciu și nu poate face obiectul vânzării.

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**



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

21.03.2016

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

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

**ÎNTOCMIT,**  
**MONICA NICOARĂ**

**LOCATAR**  
**LICEUL TEORETIC „GHEORGHE ȘINCAI”**  
reprezentat prin  
**Prof. Dr. Todca Ioan Radu**



146

ACT ADIȚIONAL

Nr. 6 la Contractul de închiriere nr. 173357/2 din 29.12.1999

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :**

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar EMIL BOC, în calitate de LOCATOR, și LICEUL TEORETIC GHEORGHE ȘINCAI, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Avram, Iancu nr. 33, județul Cluj CUI/CIF 4736434, reprezentată prin Prof. Dr. Graur Meda Norica Smaranda, în calitate de LOCATAR, convin de comun acord ca prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale și se prelungește durata locațiunii, astfel:

Temei : Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, HCL nr. 715/2000, HCL nr. 2009/2003, HCL nr. 245/2004, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.U.G. nr. 44/2009, O.G. nr. 43/2014, cerere nr. 140754/45/21.03.2017, H.C.L. nr. 671/22.06.2017.

**II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

**Art.1** Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca, str. AUREL SUCHU nr. 32, Et. IV, Sc. II, AP. 105, având suprafața utilă de 30,68 mp, cu structura formată din 1 cameră, bucatărie, baie, debara, antreu, cămară de alimente, logie, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul închiriere, având cota indiviză de 0,42 %.

Valoarea de inventar a apartamentului este de 70.893,51 lei, conform evidențelor contabile, stabilită în urma reevaluării din data de 31.12.2014, întocmită în baza O.U.G. nr.103/2007 pentru completarea O.G. 81/2003.

**Art.2** Din terenul aferent imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 9,576 m.p.

**Art.3** Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de către persoanele înscrise în Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

**Art.4** Locuința descrisă mai sus se află în folosința locatarului din data de 29.12.1999.

**III. TERMENUL:**

**Art.5** Termenul de închiriere este până la 19.05.2018.

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

**IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.7** Chiria lunară aferentă locuinței închiriate prevăzută la capitolul II este de 46,40 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale.

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

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

**Art.9** Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință. Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării

148

fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare națională sau locală. La data prezentului act adițional, nivelul majorării de întârziere este de 0.5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

#### V. OBLIGATIILE PĂRȚILOR:

Art. 10 LOCATORUL are obligația:

10.1. 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.

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

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

Art. 11 LOCATARUL are obligația:

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

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

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

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

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

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

11.7 Să achite contravaloarea utilităților din folosința exclusivă către furnizorii deservicii/utilități, după caz.

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

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

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

Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar cu acordul locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuială proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora.

În cazul în care investiția locatarului realizată în imobilul ce face obiectul prezentului contract cu acordul locatorului aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca

urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale, toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesiunii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil.

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

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

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

11.13 Să nu cedeze locațiunea/dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului contract de închiriere, atât parțial cât și total, sub sancțiunea rezilierii contractului, altei persoane decât cea înscrisă în Anexa nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contract, fără acordul locatorului.

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

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

11.16 Să înștiințeze autoritatea locală, respectiv Serviciul administrare spații, terenuri în cazul în care persoanele care ocupă efectiv locuința, dobândesc un drept de proprietate asupra unui imobil construcție/teren, în maxim 30 de zile de la data dobândirii proprietății, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării consecințelor prevăzute de dispozițiile legale în materie, începând cu următoarea zi a expirării termenului de 30 de zile.

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

## **VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI , REZILIEREA SI NULITATEA**

**Art. 12** Închirierea poate înceta astfel :

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

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

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

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

12. b – Prin reziliere, în următoarele cazuri:

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

12.b.2 Dacă LOCATARUL nu a achitat contravaloarea utilităților din folosința exclusivă pe o perioadă de

149

3 (trei) luni consecutive către furnizorii de servicii/utilități, după caz.

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

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

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

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

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

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

12.b.8 În cazul în care LOCATARUL cedează parțial sau total dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului contract de închiriere, altei persoane decât cea înscrisă în Anexa nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contract, fără acordul locatorului.

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

12.b.10 În cazul în care LOCATARUL sau persoanele înscrise în Anexa nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contract, au un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau care împiedică folosirea normală a locuinței.

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

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

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

12.b.14 În cazul în care persoanele cu drept locativ ocupă fără titlu un imobil-construcție, altul decât cel ce face obiectul prezentului contract, proprietatea Statului Român aflat în administrarea Municipiului Cluj-Napoca/Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca/Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

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

12.c Prin denunțare unilaterală;

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

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

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

150

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

13.3 Impun chiriașului să facă asigurări de daune;

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

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

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

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

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

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

## **VII. LITIGII:**

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

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

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

## **VIII. FORȚA MAJORĂ**

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

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

## **IX. ALTE DISPOZIȚII:**

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

**Art. 22** Locatarul răspunde pentru degradarea cauzată de persoanele înscrise în Anexa nr. 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contract, precum și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bun.

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

**Art. 24** În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi

*[Signature]*

157

obligat să achite chiria restantă, accesoriile aferente acesteia, așa cum sunt și vor fi reglementate de prevederile legale în materie, precum și cheltuielile de judecată.

Art. 25 Imobilul este atribuit ca locuință de serviciu și nu poate face obiectul vânzării.

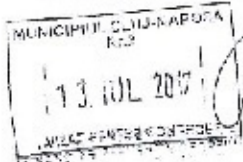
Art. 26 Anexele 1, 2 și procesul verbal de predare primire, fac parte integrantă din contractul de închiriere.

Art. 27 Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte

LOCATOR,  
PRIMAR,  
EMIL BOC



DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR  
OLIMPIA MOICRADAN



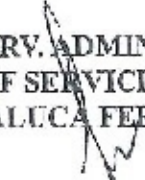
SERVICIUL JURIDIC,  
LEGISLAȚIE, CONTRACTE

*F. Popescu 12.07.2017*

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



SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FEREZAN



ÎNTOCMIT,  
MONICA NICOARĂ



LOCATAR,

LICEUL TEORETIC GHEORGHE ȘINCAI  
reprezentat prin  
Prof. Dr. Grăni Meda Norica Smaranda



Data 08.08.2017



**ACT ADIȚIONAL**

Nr. 7 la Contractul de închiriere nr. 173357/2 din 29.12.1999

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :**

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar **EMIL BOC**, în calitate de **LOCATOR**, și **LICEUL TEORETIC GHEORGHE ȘINCAI**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Avram, Iancu nr. 33, județul Cluj CUI/CIF 4736434, reprezentată prin Prof. Sorina Kerekes, în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional, astfel:

Temei : Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, HCL nr. 715/2000, HCL nr. 2009/2003, HCL nr. 245/2004, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.U.G. nr. 44/2009, O.G. nr. 43/2014, cerere nr. 207205/45/26.04.2018, ILC.L. nr. 479/2018.

**II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

1. Se modifică Anexa 1 la Actul adițional nr.6/2017, în sensul modificării persoanei care ocupă locuința, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.
2. Se modifică art. 5 din contractul de închiriere, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale anterioare, privind termenul contractual, astfel: „Termenul de închiriere este până la 19.05.2019.”
3. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
4. Prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR,  
PRIMAR  
EMIL BOC**



**DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR  
OLIMPIA MOIGRADAN**

**SERVICIUL JURIDIC,  
LEGISLAȚIE, CONTRACTE  
ROXANA LĂPUȘAN**

*25.05.2018*

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

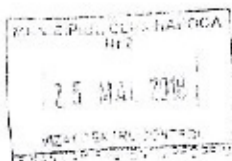
**SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA PEREZAN**

**INFOCMII,  
MONICA NICOLĂ**

*[Handwritten signature]*

**LOCATAR,**

**LICEUL TEORETIC GHEORGHE ȘINCAI  
reprezentat prin  
Prof. Sorina Kerekes**



153

**ACT ADIȚIONAL**

**Nr. 8 la contractul de închiriere 173357/2 din 29.12.1999**

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

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

**LICEUL TEORETIC GHEORGHE ȘINCAI C.U.I. 4736434**, cu sediul în Str. Avram Iancu, Nr. 33, Cod Poștal 400083, Cluj-Napoca, Jud. Cluj prin **REPREZENTANT PROF. SORINA KEREEKES** în calitate de **LOCATAR**

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

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

1. Se modifică Cap. IV, art. 7, din actul adițional prin care s-au actualizat în formă consolidată clauzele contractuale, conform fișei de calcul, anexa 2 la prezentul act adițional, care va avea următorul conținut: "Chiria lunară aferentă locuinței de serviciu ce face obiectul contractului de închiriere este de **65.00 lei/lună**, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform anexei 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere."
2. Restul clauzelor contractuale rămân neschimbate.
3. Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
prin  
PRIMAR,  
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ,  
DIRECTOR EXECUTIV  
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE,  
ȘEF SERVICIU,  
LUCIA ROXANA LĂPUȘAN

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FEREZAN

LOCATAR,  
NUME: LICEUL  
PRENUME: TEORETIC GHEORGHE ȘINCAI  
SEMNATURA

DATA

09.05.2019

ÎNȚOCMIT,  
MONICA NICȚARA



159

## ACT ADIȚIONAL

Nr 9 la contractul de închiriere 173357/2 / 29.12.1999

### 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

LICEUL TEORETIC GHEORGHE ȘINCAI C.U.L./C.I.F. 4736434, cu sediul în Str. Avram Iancu, Nr. 33, Cod Poștal 400083, Cluj-Napoca, Jud. Cluj prin REPREZENTANT DIRECTOR DUDĂU ALEXANDRU în calitate de LOCATAR(I), au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Cod civil, Cod procedură civilă, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, HG. nr. 1275/2000, actualizată, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, H.C.L. 72/2007, H.C.L. 284/2010, H.C.L. 46/2012 H.C.L.483/2012, O.G. nr. 43/2014, H.C.L.154/2014, H.C.L. nr. 649/2016, H.C.L. nr. 1064/2018, H.C.L. nr. 458 / 24.05.2019, cerere nr. 219168 / 19.04.2019, Decizia nr. 759 din 20.08.2018.

Obiectul actului adițional:

1. Se modifică art. 5 din actul adițional nr. 6/29.06.2017, modificat prin actul adițional nr. 7/17.05.2018, privind termenul contractual, astfel: „Termenul de închiriere este până la 19.05.2020.
2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
3. Prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,  
PRIN PRIMAR,  
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ,  
DIRECTOR EXECUTIV  
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE,  
ȘEF SERVICIU,  
LUCIA ROYANA LAȚIȘAN

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FEREZAN

INTOCMIT,  
MONICA NICOARA

LOCATARI (NUME PRENUME),  
LICEUL TEORETIC GHEORGHE ȘINCAI

*Colegiul Național*



CONTRACT DE INCHIRIERE  
pentru suprafata cu destinatie de locuinta

Intre subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca in calitate de proprietar, cu domiciliul (sediu) la CLUJ-NAPOCA str. Motilor nr. 3 reprezentat prin Primar Dr. ec. GHEORGHE FUMAR legitimat cu legitimatia nr. \_\_\_\_\_ eliberata la data de \_\_\_\_\_ si GORIS BORIN ILIE cu domiciliul in CLUJ-NAPOCA legitimat cu buletin de identitate serie NY nr. 15209 eliberat la data de 19/12.1999 de POL. CLUJ-NAPOCA, aprobat prin H.U.L. nr. 191 din 10.05.2002, a intervenit urmatoarul contract:

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Prinul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar el, sosele, in calitate de chirias, in cu chiria locuinta din CLUJ-NAPOCA str. CRISAN nr. 32 bl. sc. an.5 jud. CLUJ compusa din 2 camere in suprafata de 44.18, dependinta in suprafata de 31.13 mp., cu teren 0.00 mp., folosite in exclusivitate si 0.00 folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa cuprinsa din 2 persoane, titular GORIS BORIN ILIE

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

Termenul de inchiriere este de 5 ani cu incepere de la 10.05.2002 pana la data de 10.05.2007. La expirarea termenului contractul poate fi reinnoit cu acordul ambelor parti.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI DE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunara este de 407390.25 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de 10.05.2002 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 10.05.2002 la sediul CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA.

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica la 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 anealei cand suma a devenit exigibila, fara ca majorarea sa poata depasi totalul chiriei restante.

III. OBLIGATIILE PARTILOR PRIVIND FOLOSIREA SI INTREINEREA 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 functionabilitate a pe toata durata inchirierii locuintei;
- sa intretina in buna conditie elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, imprejuriri, covine, scari exterioare), curti si gradini precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); sa intretina in buna conditie 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, crestatorii, instalatii de colectare a deeurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie, s.a.).

b). Chiriasul se obliga:

- sa efectueze lucrările 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 profusa in venitul net al familiei, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa predea la mutarea din locuinta, proprietarului, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute in procesul verbal de preda-re-primire intocmit la predarea locuintei;

IV. NULITATEA SI REZILIAREA CONTRACTULUI

Sunt alese 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 sotiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. b) sau sunt acestea formulate;
  - impune chiriasilor sa faca asigurari de daune;
  - exonereaza proprietarul de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
  - autorizeaza proprietarul sa obtina vanituri din nerespectarea clauzilor contractului de inchiriere.
- Rezilierea contractului de inchiriere insusita 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 pricluvit insemnate stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor precum si oricarei alte bunuri aferentele, sau daca instraineaza fara drept parti din acestea;
  - chiriasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
  - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;
- a) la cererea asocietilor de proprietari atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile mai 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 încetează în termen de 30 de zile de la data parșirii comisiunii de către titularul contractului sau de la data înregistrării secșului, dacă persoana îndreptățită prin lege nu a solicitat locuința.

V. ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PARTI

CLAUZE: LOCUINȚA DE SERVICIU

CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE ESTE ADĂȘORIT LA CONTRACTUL DE MUNCĂ  
ANEXE 1,2 și 3 fac parte integrată din contractul de închiriere,  
Prezentul contract s-a încheiat astăzi 06.06.2002

în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

PRINAR,

Br. ec. ȘEHONERE PUMIS

*Slo*  
CHIRIAȘ

DIRECTOR ECONOMIE ȘI ÎN. LOCAL AL  
OLIMPIA MĂGAREȘANU CLUJ-NAPOCA

24.06.2002

DIRECTOR,  
LIVIA ANDREIAS

ȘEF SERVICIU,  
ȘEHONERE CHRILEAN

VIZAT,  
SERVICIUL JURIDIC CONȚENCIOS  
CĂTALINA NIKAR

*A*

ÎNTECHIT,

Romanu Nicolita

## F I S A

## SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ NAPOCA

Str. CRISAN

nr.32

blocul

scara

corpul \_\_\_\_\_ situata la nivelul (etajul) a) apartamentul 5

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

instalatie electrica e) DA construite din materiale inferioare f) NU

A

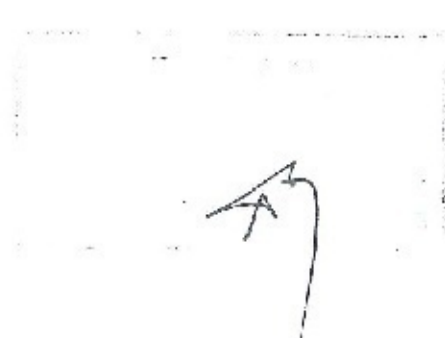
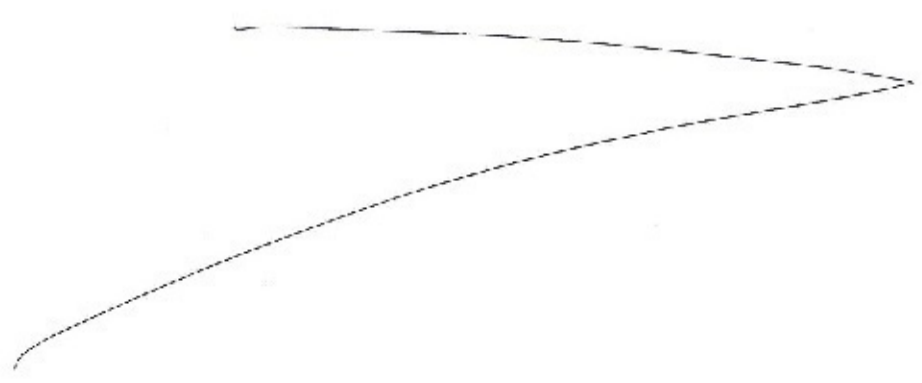
## Date privind locuinta inchiriate

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMARA	20.67 5	20.67	0.00
2	CAMARA	4 25.49	25.49	0.00
Total		46.14	46.16	0.00
1	BUCATARIE	8.89 5	8.89	0.00
2	BUCATARIE	4 13.39	13.39	0.00
3	CAMARA	4 5.14	5.14	0.00
4	CAMARA	2.36 5	2.36	0.00
5	BATIE	4 3.91	3.91	0.00
6	BATIE	4.03 5	4.03	0.00
7	ANTREU	4 2.59	2.59	0.00
8	ANTREU	5.12 5	5.12	0.00
Total		45.43	45.43	0.00
1	PIVNITA	5.75 5	5.75	0.00
Total		5.75	5.75	0.00

2

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	Retributia tarifara lunara, pensia sau venitul
1	COCIS SORIN ILIE	TITULAR	1954		0.00
2	COCIS LAURA ADELA	FIICA	1982		0.00



LOCATAR,

*[Handwritten signature]*

LOCATAR,

*[Handwritten signature]*

- a) subsol, etaj, mansarda, alte niveluri
- b) centrala, sota de gaze, alta mijlocate de incalzire
- c) in locuinta, in cladire, in curte, in strada
- d) in locuinta, 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 soilor, intretinuti de acestia (tata, mama, soacra, socru) care locuiesc si se gospodaresc impreuna

1/80



Data chiriei 10.05.2002  
 CU MAJORARI PANA LA  
 Intocmit 06.06.2002

Anexa nr. 3 parte integranta  
 din contractul de inchiriere  
 la nr. 37321  
 din 04.06.2002

FISA DE CALCUL

27 VI 2002  
 28-06-2002

pentru stabilirea chiriei lunare a locuintei detinuta de chiriasul  
 COCIS SCRIN ILIE la adresa str. CRISAN  
 nr. 32 bl. et. sc. ap. 5

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafata	Tarif de baza lei/ap	Suma
0.	1.	2.	3.	4.
1.	Suprafata locuibila platita cu tariful de baza.	46.16	2000	92320.00
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de baza ce se aplica la suprafata locuibila a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarda aflate direct sub acoperis.	46.16	300	0.00
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de baza ce se aplica la suprafata locuibila a locuintei lipsite de instalatii de apa, canal, electricitate sau numai una ori unele dintre acestea.	46.16	200	0.00
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de baza ce se aplica la suprafata locuibila a locuintei construita din materiale inferioare calitatii chirpici si lemn.	46.16	200	0.00
5.	TOTAL I.			92320.00
6.	Dependintele locuintei (bucatarie, camera, baie, dobara, oficiu, vestibul, culoar, veranda, chisinet, antreu, tinda, coridor, wc, parchiza).	45.43	800	36344.00
7.	Alte dependinte al locuintei: terasa acoperita, logia, boxe, pivnita, spalatorie si uscatorie, alte dependinte in folosinta exclusiva.	5.75	450	2587.50
8.	TOTAL II.			131251.50
9.	Teren aferent locuintei inchiriate.	0.00	100	0.00
10.	TOTAL III.			131251.50
11.	Coefficient conform Ordonantei de Urgenta nr. 40/8 aprilie 1999.		3.5	457380.25
12.	TOTAL CHIRIE			457380.25
13.	COTA STAT		100.00	457380.25

LOCATOR,

INTOCMIT

LOCATAR,

*[Signature]*



*[Signature]*

*[Signature]*

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
NR. 29976 din 15.05.2003

**ACT ADITIONAL**

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 37221 din 04.06.1999

**Art.1.** Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar **Dr.ec.GHEORGHE FUNAR**, si director economic **OLIMPIA MOIGRADEAN** si director **D.F.I.S. LIVIA ANDREIASA**, pe de o parte si **COCIS SORIN ILIE** cu domiciliul in Cluj Napoca, pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999 si H.G. nr.1275/2000 si a documentatiei de intabulare

**Art.2.** Obiectul actului aditional:

In baza prezentului act aditional se modifica urmatoarele date:

- din fisa suprafetei locative pct.B, astfel:

- "se include sotia **STRAMBU SIMONA MARIA CECILIA**, conform certificatului de casatorie"

**Art.3.** Cap.V Chiria lunara este de 459.380 lei.

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

**Art.5.** Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 37221 din 04.06.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

**LOCATOR**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ NAPOCA  
PRIMAR  
Dr.ec.**GHEORGHE FUNAR**

DIRECTOR ECONOMIC  
**OLIMPIA MOIGRADEAN**

VIZAT

SERVICIUL JURIDIC  
**CATALINA MORAR**

DIRECTOR D.F.I.S.  
**LIVIA ANDREIASA**

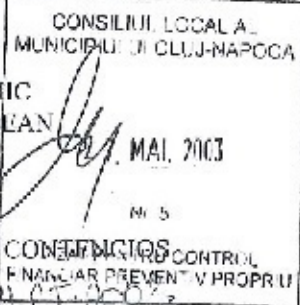
SEF SERVICIU  
**GHEORGHE CHIRILEAN**

INTOCMIT  
**VOICHITA ROTARU**

**LOCATAR**

NUMELE: **COCIS**  
PRENUMELE: **SORIN ILIE**  
B.I.seria \_\_\_ nr. \_\_\_\_\_

Semnatura



*[Handwritten signature]*

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
SERVICIUL LOCATIV, SINTEZA SPATII  
NR. 50115 din 27.07.2007

## ACT ADITIONAL

Nr. 2 la contractul de inchiriere nr. 37221 din 04.06.2002

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 COCIS SORIN ILIE cu domiciliul in Cluj Napoca, pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999, ILG. nr.1275/2000, O.U. nr.8/2004, Legii nr.241/2001, art.31, a documentatiei de intabulare, H.C.L. nr. 481 din 17.07.2007 si a cererii 50115/2007.

### Obligatia chiriei este:

- achitarea cheltuielilor comune, in cazul neplatii cheltuielilor trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de inchiriere, pe calea instantelor de judecata.

- respectarea normelor PSI, O.G. nr.60/1997, art. 1-9.

### Art.2. Obiectul actului aditional:

Se prelungeste termenul de valabilitate a contractului de inchiriere pentru locuinta de serviciu pe un an de la data adoptarii hotărârii.

- In cazul in care chiriasul se adreseaza instanțelor de judecata cu solicitarea de a cumpara locuinta aflata sub incidenta prezentei hotărâri, inceteaza de drept contractul de inchiriere pentru acea locuinta.

- contractul de inchiriere inceteaza de drept la data incetării contractului de munca cu Institutul de arheologie si istoria artei."

Art.3. Chiria lunara este de 193,55 lei (RON).

Art.4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art.5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 37221 din 04.06.2002 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locatar si 1 exemplar la locatar.

### LOCATOR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ NAPOCA  
PRIMAR  
EMIL BOC

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

VIZAT  
SERVICIUL JURIDIC CONTINIOS  
13. AUG. 2007

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

SEF SERVICIU  
GHEORGHE CHIKILEAN

INTOCMIT:  
VOICHTIA ROTARU

### LOCATAR

NUME F: COCIS  
PRENUMELE: SORIN ILIE  
B.I. seria K.X. nr. 166363

Semnatura

ROMANIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECȚIA RAȚIONALITĂȚII MUNICIPIULUI  
ȘI EVIDENȚĂ PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL ADMINISTRARE ÎNCUINTE  
NR. 196384 din 12.07.2011

ACT ADIȚIONAL

Nr. 3 la contractul de închiriere nr. 37221 din 04.06.2002

**Art.1.** Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str. Motilor nr.3, reprezentat prin primar **SORIN APOSTU**, pe de o parte și **COCIȘ SORIN-ILIE**, CNP- eu domiciliul în Cluj Napoca, pe de alta parte.

În baza Legii nr.114/1996 republicată, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, OUG nr.44/2009, Legii nr.241/2001, I.L.G. 310/2007, H.C.L. nr. 284/2010, H.C.L. nr. 259/2011 și a cererii nr.121054/07.07.2008.

**Art.2.** Obiectul actului adițional

se modifică alin.4 din capitolul I din contractul de închiriere, care va avea următorul cuprins:  
"Contractul de închiriere privind suprafața locativă cu destinația de locuință situată în municipiul Cluj-Napoca, str. **CRÎȘAN NR. 33, AP. 5** este până la data de 31.12.2011.

Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2 lit d din Legea nr. 114/1996, republicată.

Contractul de închiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu".

- Se introduc următoarele articole:

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

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

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

**Art. 3.** Restul prevederilor contractuale raman neschimbate.

**Art. 4.** Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere nr. 37221 din 04.06.2002 și se încheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator și 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
PRIMAR  
SORIN APOSTU

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADA

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIU  
ALINA RUS

DIRECȚIA  
IOLIA AMBULE

ȘEF SERVICIU  
BALUCA PEREZAN

INTERMIT  
MABILĂ FARCAS

LOCATAR

NUMELE: COCIȘ  
PRENUMELE: SORIN-ILIE

C.I serie KX nr. 015209

Semnatura

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIULI MUNICIPIULUI  
SI EVIDENTA PROPRIETATII  
SERVICIUL: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
NR. 36187 din 02.02.2012

## ACT ADIȚIONAL

Nr. 4 la contractul de inchiriere nr. 37221 din 04.06.2002

**Art.1.** Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin viceprimar cu atribuții delegate de primar, **RADU MOISIN** pe de o parte si **COCIȘ SORIN-ILIE**, CNP pe de alta parte,

In baza H.C.L. nr. 46/2012 s-a încheiat prezentul act adițional.

### Art.2. Obiectul actului adițional

- se modifică alin. 4 din capitolul I din contractul de inchiriere, care va avea următorul cuprins:
  - "se prelungeste durata termenului de locațiune privind suprafața locativă cu destinația de locuință situată în municipiul Cluj-Napoca, str. CRISAN nr. 32, AP. 5 până la data de 31.12.2012.
  - Contractul de inchiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2 lit. d din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare.
  - Contractul de inchiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu."

**Art. 3.** Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

**Art. 4.** Prezentul act adițional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 37221 din 04.06.2002 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

### LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII  
DELEGATE DE PRIMAR,  
**RADU MOISIN**

DIRECTOR ECONOMIC  
**OLIMPIA MOIGRADAN**

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS  
SEF SERVICIU,

DIRECTOR,  
**ILIA ARDEUS**

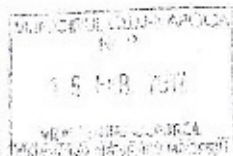
SEF SERVICIU,  
**RALUCA FEREZAN**

INTOCMIT,  
**MARIUS FARCAS**

### LOCATAR

NUMELE: **COCIȘ**  
PRENUMELE: **SORIN-ILIE**

Semnătura



09.02.2012

**ACT ADIȚIONAL NR 5/18.12.2012  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 37221/04.06.2002**

**Părțile contractante:**

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

**COCTȘ SORIN ILIE**, cu domiciliul în Municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, identificat cu **CNP.** în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Codul civil, HCL nr. 483/14.12.2012,

**Obiectul actului adițional:**

1. Se prelungește termenul contractual până la data de **19.05.2014**, în următoarele condiții:
  - 1.1. Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2 lit. d din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare.
  - 1.2. Contractul de închiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu.
  - 1.3. Titularul de contract și membrii familiei, să nu dețină sau să nu fi deținut în proprietate un imobil construcție/teren, conform dispozițiilor Legii nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

3. Se completează capitolul privind obligațiile locatarului cu următoarele clauze:
- locatarul se obligă să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poartă să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale;
  - Toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesiunii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil.
  - locatarul are obligația să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.
  - locatarul are obligația de a depune anual, respectiv până la data de 1 decembrie a fiecărui an de locațiune, următoarele documente:

a) declarația notarială a persoanelor care ocupă locuința din care să rezulte faptul că „titularul și ceilalți membri ai familiei -soț, soție, copii sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia- nu ocupă și nu au ocupat abuziv un imobil aflat în proprietatea Statului Român/în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca/Municipiul Cluj-Napoca, ori în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, pe

169

raza municipiului Cluj-Napoca; nu au deținut, nu dețin și nu au înstrăinat o locuință proprietate personală sau o cotă parte din suprafața utilă a unei locuințe, mai mare de 18 mp., pe teritoriul României, după 01.01.1990; nu dețin, nu au deținut și nu au înstrăinat o suprafață de teren constructibil mai mare de 150 mp. pe teritoriul României, după 01.01.1990; nu au deținut, nu dețin și nu au înstrăinat o casă de vacanță, proprietate personală, pe teritoriul României, după 01.01.1990; nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat, nerevendicată în baza legilor speciale.”;

b) dovada că nu figurează cu debite înregistrate din neachitarea cheltuielilor comune (adeverință de la Asociația de proprietari/Asociația de locatari);

c) acordul instituției angajatoare cu privire la prelungirea termenului de locațiune în favoarea locatarului.

d) dovada achitării chiricii la zi.

În cazul în care titularul de contract sau membrii familiei, care ocupă efectiv locuința, dobândesc un drept de proprietate asupra unui imobil construcție/teren, are obligația ca în maxim 30 de zile de la data dobândirii proprietății, să înștiințeze autoritatea locală, respectiv Serviciul Administrare spații, terenuri cu privire la acest aspect, sub sancțiunea instituirii taxei de ocupare abuzivă a imobilului, conform H.C.L. nr. 48/2010, începând cu următoarea zi a expirării termenului de 30 de zile. Nedeplinerea sau neîndeplinirea acestor condiții reprezintă cauză de reziliere a contractului de închiriere.

4. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

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

LOCATOR  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin  
PRIMAR,  
EMIL BOG

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR,  
OLIMPIA MOIGRĂDA

SERV. JURIDIC CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIU,  
ALINA RUS

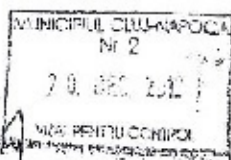
D.P.M.E.F.  
DIRECTOR,  
IULIA ARDEUS

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,  
MARIUS FARCAȘ

LOCATAR  
COCIȘ SORIN ILIE

15.8.2013



104

ACT ADIȚIONAL NR 6/09.05.2014  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 37221/04.06.2002

**Părțile contractante:**

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

**COCIȘ SORIN ILIE**, cu domiciliul în Municipiul Cluj-Napoca județul Cluj, identificat cu **CNP.** în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Codul civil, HCT. nr. 154/28.04.2014,

**Obiectul actului adițional:**

1. Se prelungește termenul contractual până la data de **19.05.2015**, în următoarele condiții:
  - 1.1. Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2 lit. d din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare.
  - 1.2. Contractul de închiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu.
  - 1.3. Titularul de contract și membrii familiei, să nu dețină sau să nu fi deținut în proprietate un imobil construcție/teren, conform dispozițiilor Legii nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare.
2. Se modifică alin. 2 din capitolul I din contractul de închiriere și anexa 1 din contractul de închiriere care vor avea următorul cuprins:

„Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 2 persoane și anume: Cociș Sorin Ilie titular de contract, Strâmbu Simona Maria Cecilia - soție.”

3. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

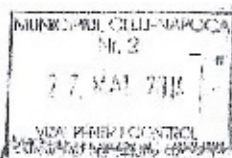
4. Prozentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin  
PRIMAR,  
EMIL BOC

LOCATAR  
COCIȘ SORIN ILIE

*Ilie*  
12.06.2014

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR,  
OLIMPIA MOIGRĂDAN



SERV. JURDIC. CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIU,  
ALINA RUS

23.05.2014

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

ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FERIZAN

ÎNTOCMIT,  
MARIUS FARCAȘ

168



**FIȘA  
SUPRAFETEI LOCATIVE**

Municipiul Cluj-Napoca

Str. CRIȘAN nr. 32, situat la nivelul ETAJ , ap. 5

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**

No. ord.	Denumirea încăperii (g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	cameră	20.76	20.76	0.00
2	cameră	25.49	25.49	0.00
	<b>Total</b>	<b>46.16</b>	<b>46.16</b>	<b>0.00</b>
3	bucătărie	8.89	8.89	0.00
4	bucătărie	13.39	13.39	0.00
5	cămară	5.14	5.14	0.00
6	cămară	2.36	2.36	0.00
7	baie	3.91	3.91	0.00
8	baie	4.03	4.03	0.00
9	antreu	2.59	2.59	0.00
10	antreu	5.12	5.12	0.00
	<b>Total</b>	<b>45.43</b>	<b>45.43</b>	<b>0.00</b>
11	pivniță	5.75	5.75	
	<b>Total</b>	<b>5.75</b>	<b>5.75</b>	<b>0.00</b>
<b>Suprafață totală locuință = 97.93 mp.</b>				

189

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

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1.	COCIȘ SORIN ILIE	titular	1956	
2.	STRÂMBU SIMONA MARIA CECILIA	soție	1982	

LOCATOR,



12.06.2014

LOCATAR,  
COCIȘ SORIN ILIE

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

ÎNTOCMIT  
MARIUS FARCAȘ



130

CONTRACT VALABIL: 19.05.2017

Anexa nr. 2 la actul adițional nr. 6/18.05.2015

CHIRIA: 19.05.2015

parte integrantă din contractul de închiriere

nr. 37221 din 04.06.2002

### FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul  
COCIȘ SORIN ILIE, CNP 1560720120674 ,CRIȘAN NR. 32, AP. 4 și 5

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1.	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	46.16	0,84	38.77
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș			
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paiantă, chirpici și lemn			
5.	<b>TOTAL I:</b>			38.77
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, tindă, coridor, wc	45.43	0,34	15.45
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă	5.75	0,19	1.09
8.	<b>TOTAL II:</b>			55.31
9.	Teren aferent locuinței			
10.	<b>TOTAL III:</b>			55.3
11.	Coeфициent zonă conf. O.U.G. nr.40/1999		3.5	193.58
12.	Venit mediu			
13.	<b>TOTAL CHIRIE</b>			193.58

LOCATOR,



ÎNTOCMIT,

MARIUS FARCAS



LOCATAR,



191

**ACT ADITIONAL**  
Nr. 7 la contractul de închiriere nr. 37221 din 04.06.2002

**PĂRȚILE CONTRACTANTE**

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

**COCIȘ SORIN ILIE**, angajat al Academiei Române, Filiala Cluj-Napoca, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, pe \_\_\_\_\_ CNP \_\_\_\_\_ în calitate de **LOCATAR**, convin de comun acord să prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale 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.C.L. nr. 715/2000, H.C.L. nr. 209/2003, H.C.L. nr. 245/2004, HG. nr. 1275/2000, actualizată, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, H.C.L. nr. 481/17.07.2007, H.C.L. nr. 259/2011, H.C.L. nr. 46/2012, H.C.L. nr. 483/14.12.2012, O.G. nr. 43/2014, H.C.L. nr. 154/28.04.2014, H.C.L. nr. 160/15.05.2015, scrierea nr. 144724/15.04.2015.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca, formată din: suprafața de 46.82 mp., aferentă apartamentului nr. 5, cu structura compusă din, 1 cameră, bucatărie, cămară, baie, antreu, pivniță și suprafața utilă de 50.52 mp., aferentă apartamentului nr. 4, atribuită cu titlu de extindere în baza H.C.L. nr. 191/10.05.2002 având o structura compusă din, 1 cameră, bucatărie, cămară, baie, antreu, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 0 mp. de teren, aflată în indiviziune, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de către persoanele înscrise în Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Locuința descrisă mai sus se află în folosința locatarului, predată conform procesului verbal de predare-primire din data de 04.06.2002, parte integrantă din contractul de închiriere.

**III. TERMENUL CONTRACTUAL**

Termenul de închiriere este până la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu încheiate cu Academia Română, dar nu mai mult de 19.05.2017.

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

192

#### IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI

Pentru locuința de serviciu prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul, Anexa 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

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

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

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

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

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

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

##### a) Obligațiile locatarului:

- Locatarul 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, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din

comunicării notificării.

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

- contractul de închiriere încetează la pierderea calității de proprietar al locatorului.
- contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului.
- contractul de închiriere încetează de drept la încetarea contractului de muncă/ raporturilor de serviciu.

### VII. ALTE CLAUZE

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

Imobilul este atribuit ca locuință de serviciu și nu poate face obiectul vânzării.

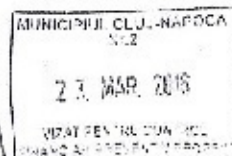
Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere și se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

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

**LOCATAR**

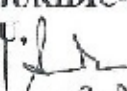
**NUMELE: COCIȘ**  
**PRENUMELE: SORIN ILIE**

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



Semnătura 

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

  
21.03.2016

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

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

**ÎNTOCMIT,**  
**MARIUS FARCAȘ**



184

Anexa nr. 1 la actul adițional nr. 7/20.05.2015 parte integrantă  
din contractul de închiriere nr. 37221/04.06.2002

**FIȘA**  
**SUPRAFEȚEI LOCATIVE**

Municipiul Chju-Napoca

CRISAN NR. 32, situat la nivelul \_\_\_\_ap. 4 și 5

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	20.67	20.67	0.00
2	cameră	25.49	25.49	0.00
	<b>Total</b>	46.25	46.25	0.00
3	bucătărie	8.89	8.89	0.00
4	bucătărie	13.39	13.39	0.00
5	cămară	5.14	5.14	0.00
6	cămară	2.36	2.36	0.00
7	baie	3.91	3.91	0.00
8	baie	4.03	4.03	0.00
9	antreu	2.59	2.59	0.00
10	antreu	5.12	5.12	0.00
	<b>Total</b>	45.43	45.43	0.00
11	pivniță	5.75	5.75	
	<b>Total</b>	5.75	5.75	0.00

Suprafață totală atribuită = 97.34 mp.

185

B

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

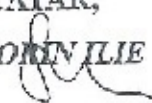
Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1.	COCIȘ SORIN ILIE	titular	1956	
2.	STRĂMBU SIMONA MARIA CECILIA	soție	1982	

LOCATOR,



LOCATAR,

COCIȘ SORIN ILIE



- 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

176



CONTRACT VALABIL: 19.05.2017

Anexa nr. 2 la actul adițional nr. 6/18.05.2015

CHIRIA: 19.05.2015

parte integrantă din contractul de închiriere

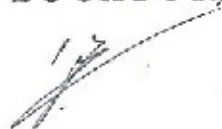
nr. 37221 din 04.06.2002

**FIȘA DE CALCUL**

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul  
**COCTȘ SORIN ILIE, CNF**

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1.	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	46.16	0,84	38.77
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș			
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paiantă, chirpici și lemn			
5.	<b>TOTAL I:</b>			38.77
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, tindă, coridor, wc	45.43	-0,34	15.45
7.	Alte dependințe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependințe în folosință exclusivă	5.75	0,19	1.09
8.	<b>TOTAL II:</b>			55.31
9.	Teren aferent locuinței			
10.	<b>TOTAL III:</b>			55.3
11.	Coefficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999		3.5	193.58
12.	Venit mediu			
13.	<b>TOTAL CHIRIE</b>			193.58

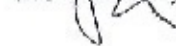
LOCATOR,



ÎNTOCMIT,  
 MARTUS FARCAȘ



LOCATAR,



194

**ACT ADIȚIONAL**  
**Nr. 8 la Contractul de închiriere nr. 37221 din 04.06.2002**

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :**

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

**COCIȘ SORIN ILIE**, angajat al Academiei Române, Filiala Cluj-Napoca, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, p. \_\_\_\_\_ CNP \_\_\_\_\_ în calitate de

**LOCATAR**, convin de comun acord ca 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 procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, HCL nr. 715/2000, HCL nr. 2009/2003, HCL nr. 245/2004, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.U.G. nr. 44/2009, O.G. nr. 43/2014, cerere nr. 149649/27.03.2017, H.C.L. nr. 671/2017.

**II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

**Art.1** Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Crișan nr. 32, ap. 5, având suprafața utilă de 46.82 mp., aferentă apartamentului nr.5, cu structura compusă din, 1 cameră, bucatărie, cămară, baie, antreu, pivniță și suprafața utilă de 50.52 mp., aferentă apartamentului nr. 4, atribuită cu titlu de extindere în baza H.C.L. nr. 191/10.05.2002 având o structura compusă din, 1 cameră, bucatărie, cămară, baie, antreu, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

**Art.2** Din terenul aferent imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 39 m.p.

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

**Art.4** Locuința descrisă mai sus se află în folosința locatarului, predată conform procesului verbal de predare-primire din data de 04.06.2002 care face parte integrantă din contract.

**III. TERMENUL:**

**Art.5** Termenul de închiriere este până la încetarea raporturildemuncă/raporturilor de serviciu cu Academia Română, Filiala Cluj-Napoca, dar nu mai mult de 19.05.2018.

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

**IV. CHIRIA AFERENTA LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.7** Chiria lunară aferentă locuinței închiriate prevăzută la capitolul II este de 193,58 lei,

calculată în conformitate cu prevederile legale.

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

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

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

#### **V. OBLIGATIILE PĂRȚILOR:**

**Art. 10** LOCATORUL are obligația:

10.1. 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.

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

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

**Art.11** LOCATARUL are obligația:

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

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

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

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

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

129

urmare a unor prevederi / reglementări legislative.

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

11.7 Să achite contravaloarea utilităților din folosința exclusivă către furnizorii deservicii/utilității, după caz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.15 Locatarul are obligația, ca ori de câte ori este necesar, la solicitarea locatarului să depună acte de stare civilă privind persoanele înscrise cu drepturi locative în Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, precum și orice document pe care autoritatea locală sau prevederi legale în materie aplicabile la acel moment, sunt considerate necesare derulării locațiunii.

11.16 Să înștiințeze autoritatea locală, respectiv Serviciul administrare spații, terenuri în cazul

în care atât titularul de contract cât și/sau membrii familiei, care ocupă efectiv locuința, dobândesc un drept de proprietate asupra unui imobil construcție/teren, în maxim 30 de zile de la data dobândirii proprietății, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării consecințelor prevăzute de dispozițiile legale în materie, începând cu următoarea zi a expirării termenului de 30 de zile.

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

## VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI, REZILIEREA ȘI NULITATEA

Art. 12 Închirierea poate înceta astfel :

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

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

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

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

12.a.2 Contractul de închiriere încetează de drept la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu cu Academia Română, Filiala Cluj-Napoca.

12 b – Prin reziliere, în următoarele cazuri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.b.14 În cazul în care titularul contractului de închiriere sau persoana/persoanele cu drept locativ ocupă fără titlu un imobil-construcție, altul decât cel ce face obiectul prezentului contract, proprietatea Statului Român aflat în administrarea Municipiului Cluj-Napoca/Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca/Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

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

12.c Prin denunțare unilaterală;

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

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

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

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

13.3 Impun chiriașului să facă asigurări de daune;

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

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

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

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

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

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

## **VII. LITIGII :**

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

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

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

## **VIII. FORȚA MAJORĂ**

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

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

## **IX: ALTE DISPOZIȚII:**

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

**Art. 22** Locatarul răspunde pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale, precum și de

183

fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bun.

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

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

**Art. 25.** Imobilul este atribuit ca locuință de serviciu și nu poate face obiectul vânzării.

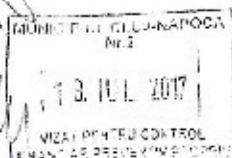
**Art. 26.** Anexele 1, 2 și procesul verbal de predare-primire, fac parte integrantă din contractul de închiriere.

**Art. 27** Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte

**LOCATOR,  
PRIMAR,  
EMIL BOC**



**DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR  
OLIMPIA MOIGRĂDAN**



**LOCATAR,  
NUME: COCIȘ  
PRENUME: SORIN ILIE**

Semnătura

Data 16.08.2017

**SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE**

*14.07.2017*

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

**SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FERIZAN**

**ÎNTOCMIT,  
TAMARA TRIPON**



**FIȘA  
SUPRAFEȚEI LOCATIVE**

Municipiul Cluj-Napoca, CRIȘAN NR. 32, situat la nivelul I, ap. 4 și 5

a) situat la nivelul - I

b) încălzire - DA

c) apă curentă în locuință - DA,

d) canalizare în locuință - DA

e) instalație electrică - DA

f) construite din materiale inferioare - NU

A

Date privind locuința închiriată

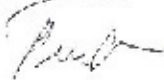
Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	cameră	20.67	20.67	0.00
2	cameră	25.49	25.49	0.00
	<b>Total</b>	<b>46.16</b>	<b>46.16</b>	<b>0.00</b>
3	bucătărie	8.89	8.89	0.00
4	bucătărie	13.39	13.39	0.00
5	cămară	5.14	5.14	0.00
6	cămară	2.36	2.36	0.00
7	baie	3.91	3.91	0.00
8	baie	4.03	4.03	0.00
9	antreu	2.59	2.59	0.00
10	antreu	5.12	5.12	0.00
	<b>Total</b>	<b>45.43</b>	<b>45.43</b>	<b>0.00</b>
11	pivniță	5.75	5.75	0.00
	<b>Total</b>	<b>97.34 mp.</b>	<b>97.34 mp.</b>	<b>0.00</b>

185

B

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

LOCATOR,



LOCATAR,



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

**CONTRACT VALABIL:** până la încetarea contractului de muncă

/raporturilor de serviciu cu Academia Română, Filiala Cluj-Napoca, dar nu mai mult de 19.05.2018.

Anexa nr. 2 la actul adițional nr. 8/29.06.2017

**CHIRIA:** 19.05.2017

parte integrantă din contractul de închiriere

CNP 1560720120674

nr. 37221 din 04.06.2002

**FIȘA DE CALCUL**

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul  
**COCIȘ SORIN ILIE, str. CRIȘAN nr. 32, ap. 5**

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1.	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	46.16	0,84	38.77
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș			
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paiantă, chirpici și lemn			
5.	<b>TOTAL I:</b>			38,77
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, îndă, coridor, wc	45.43	0,34	15.45
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă	5.75	0,19	1.09
8.	<b>TOTAL II:</b>			55,31
9.	Teren aferent locuinței			
10.	<b>TOTAL III:</b>			55,31
11.	Coeфициent zonă conf. O.U.G. nr.40/1999		3,5	193.59
12.	Venit mediu			
13.	<b>TOTAL CHIRIE</b>			193.59

LOCATOR,

ÎNTOCMIT,

LOCĂȚAR,

TAMARA TRIPON

184

**ACT ADIȚIONAL**  
Nr. 9 la Contractul de închiriere nr. 37221 din 04.06.2002

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :**

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

**COCIȘ SORIN ILIE**, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca,

CNP \_\_\_\_\_ în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional, astfel:

Termi : Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, HCL nr. 715/2000, HCL nr. 2009/2003, IICL nr. 245/2004, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.U.G. nr. 44/2009, O.G. nr. 43/2014, cerere nr. 188159/16.04.2018, H.C.L. nr. 479/2018.

**Obiectul actului adițional:**

1. Se modifică art. 5 din contractul de închiriere, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale anterioare, privind termenul contractual, astfel: „Termenul de închiriere este până la încetarea raporturilor de muncă/raporturilor de serviciu cu **Academia Română, Filiala Cluj-Napoca**, dar nu mai mult de **19.05.2019**.”
2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
3. Prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

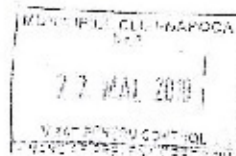
**LOCATOR**

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

**LOCATAR**

**COCIȘ SORIN ILIE**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ**  
**DIRECTOR, OLIMPIA MOIȚRĂDAN**



**SERV. LEGISLAȚIE, CONTRACTE**  
**ȘEF SERVICIU, ROXANA LĂPUȘAN**

*Roxana Lapusan 18.05.2018*

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

**SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI**  
**ȘEF SERVICIU, BALUCA FEREZAN**

**ÎNTOCMIT,**  
**TAMARA TRIFON**

188

ACT ADIȚIONAL

Nr 10 la contractul de închiriere 37221 / 04.06.2002

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

COCIȘ SORIN ILIE C.N.P. \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_ Cluj-Napoca, Jud. Cluj, identificat cu CI seria \_\_\_\_\_ ciberat de SPCLEP CLUJ-NAPOCA la data 14.06.2011 ,

în calitate de LOCATAR(I), au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Cod civil, Cod procedură civilă, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, HG. nr. 1275/2000, actualizată, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, H.C.L. 72/2007, H.C.L. 284/2010, H.C.L. 46/2012 H.C.L.483/2012, O.G. nr. 43/2014, H.C.L.154/2014, H.C.L. nr. 649/2016, H.C.L. nr. 1064/2018 , cerere nr. 202599/11.04.2019, H.C.L. nr 458/24.05.2019 .

Obiectul actului adițional:

1. Se modifică art. 5 din actul adițional nr. 8/29.06.2017, modificat prin actul adițional nr. 9/17.05.2018, privind termenul contractual, astfel: "Termenul de închiriere este până la încetarea raporturilor de muncă/raporturilor de serviciu cu Academia Română, Filiala Cluj-Napoca, dar nu mai mult de 19.05.2020".
2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
3. Prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
PRIN PRIMAR,  
EMIL BOC

LOCATAR (NOME PRENUME),  
COCIȘ SORIN ILIE

DIRECȚIA ECONOMICĂ,  
DIRECTOR EXECUTIV  
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE,  
ȘEF SERVICIU  
LUCIA RĂZANA LĂPUȘAN

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,  
ȘEF SERVICIU,  
RALUȚA FEREZAN

ÎNTOCMIT,  
TAMARA TRIPON

12.06.2019  
*[Signature]*

*[Signature]*

nr. inregistrarii/carașe 0

Data

LOCUINȚĂ DE SERVICIU

Inregistrat la

nr. 31450  
din 15.06.1999.

CONTRINUTUL VA RĂMÂNI  
la conformitate cu  
originalul

~~RECIVOR  
LIVIA ANAGINAI~~

~~CAF. TERECIU  
GHE. CHIRILEANU~~

CONTRACT DE INCHIRIERE  
pentru scopurile de destinație de locuință

Între succesorii Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca în calitate de proprietar, cu domiciliul (sediu) în CLUJ-NAPOCA str. Doctorilor nr. 7 reprezentat prin Vicepreședintele HENRIȘTE BEJED legitimat cu încredințarea nr. \_\_\_\_\_ eliberată la data de \_\_\_\_\_ și **TEATRUL NAȚIONAL** domiciliul în Cluj-Napoca nr. **10 BENTIANU**, 24 bl. sc. sc. ap. 1 legitimat cu puterea de încredințare nr. \_\_\_\_\_ eliberată la data de \_\_\_\_\_ a intervenit următorul contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Prinul, în calitate de proprietar, încredințează al doilea, cu titlul de chiraciu, cu scopul locuință din CLUJ-NAPOCA str. **I. C. BRĂTIANU** nr. **24** bl. sc. sc. ap. **1** județ Cluj o suprafață de **35,35** mp. dependente de suprafața de **14,86** mp. și teren **4,00** mp. folosite în exclusivitate al \_\_\_\_\_ în scopul \_\_\_\_\_.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiraciu cu familia sa pentru scopul de rezidență, titlul **TEATRUL NAȚIONAL**.

Locuința descrisă la articolul I, se oferă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în anexa la prezenta încheiată între succesorii care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este de **5** ani, cu începere de la data de **08.04.99** până la data de **08.04.2004**. La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II. CHIRIA ȘI PREVENIA RĂZBOIULUI DE PACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunară este de **229.618** lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se achită lunar în avans cu data de **08.05.99** și se achită la contul următorului până la data de 10 a fiecărei luni, până la curs.

A data încheierii prezentului contract chiraciuul a achitat avansul de **229.618** lei, reprezentând prima achitare lunară de o perioadă de 10 luni.

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de **08.05.99** la sediul \_\_\_\_\_.

La data încheierii, cuantumul chiriei se va plăti aditiv în următoarea situații în care venitul net de chiraciu \_\_\_\_\_.

Orice modificare a cuantumul chiriei se va comunica în scris chiraciuului cu 30 de zile înainte de termenul scadent la data \_\_\_\_\_.

Verificarea terenului și obiectului închiriat se va realiza asupra stării acestuia datorate pentru fiecare zi închiriată, începând de ziua în care urmează scrierea rândului său a ședinței de consiliu, fără ca răspunsul să poată constitui totală respingere a chiriei restante.

III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA OBIECTULUI CARE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Proprietarul se obligă:

- să asigure chiraciuului locuința în stare bună de folosință;
- să se asure pentru restorarea și menținerea în stare de siguranță, în exploatarea și funcționabilitate a toată durata închirierii locuinței;
- să întreprindă la suma condiții elementare structurale de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperș, fațadă, învelișuri, șevărie, stâlpi exteriori, curți și grădini arcuri și spațiile comune sau terenurile clădirii (casa scolară, casa asanamentului, holuri, coridoare, scări, etc.); să întreprindă la buna 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, conducte, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antena colectivă, telefonie, s.a.).

ca. Chiriasul de folosire

- sa asigure lucrurile de intretinere, reparatii sau inlocuirea elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
- sa raspere sau sa inlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comune ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, incitarea daci acestea sunt in interiorul sau in exteriorul cladirii; daca deteriorarile care au cauzat degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cel care sa accese sau foloseasca in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si aparatele aferente;
- sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la scara de folosinta comune de la care apartamentul se inchiriaza;
- sa raspunda in termen de 10 de zile proprietarului orice solicitare primita in vederea actiunii sale si facultati, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa proceda la curatarea din locuinta proprietarului, locuinta in stare de folosinta si curatenia si sa nu o lasa sa devina obiectul procesului verbal de pregatire-actiune locuinta la pregatirea locuintei;

IV. CALITATEA SI PERMANENTA CONTRACTULUI

Sunt rula sa urmeze termenii incluse in contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa asigure in evans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in servarea proprietarului;
- prevede raspundabilitatea colectiva a membrilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarea aferenta coactiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. 3 sau cum sunt acestea formulate;
- impune chiriasului sa faca asigurari de daune;
- exonerarea proprietarului de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
- autorizarea proprietarului sa obtina vanituri din nerespectarea clauzilor contractului de inchiriere.  
Rezilierea contractului de inchiriere incheiat de termenul stabilit sa face la:  
a) cererea chiriasului, cu conditia notificarii prezentei a incheierii termenului de 10 de zile;  
b) cererea proprietarului atunci cind:  
- chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutive;  
- chiriasul a incalcat in esenta regulile de locuinta, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor precum si oricaror alte reguli aferente, sau daca instrainarea fara drept parti ale acestora;  
- chiriasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau folosirea folosirea normala a locuintei;  
- chiriasul nu a respectat clauzile contractuale;

cu la cererea asociatiei de proprietari atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile cel revin din cheltuielile comune pe o perioada de trei luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in servarea chiriasului.

Executarea chiriasului sa face numai de catre unii notari judecatoresti (revocabile), iar chiriasul este obligat la plata chiriei prevazute in contract pana la data executarii efective de evluare.

Contractul intratasa in termen de 30 de zile de la data pierderii voluntarului de catre titularul contractului sau de la data inregistrarii decesului, daca persoana la adreatare prin lege nu a solicitat lichidarea.

4. ALTE CLAUZE CONVENITE INTRE PARTI

Articolele 1.2 si 7 fac parte integranta din contractul de asigurare.  
Prezentul contract s-a incheiat astazi 30.07.1999  
in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

ASIGURATOR

VICEASIGURATOR

BRANCHIA BUCURESTI

*[Signature]*

DIRECTOR ECONOMIC  
LIVIA PARBESCU

SECRETAR

11.08.99

SECRETAR GENERAL  
AN EP/BUKURESTI

11.08.99

SECR. SERVICIILOR  
CATERINE CHERILEA

*[Signature]*

INCHISIT.

*[Signature]*

*[Signature]*

Reprezentant  
BANICAN

la sediul  
elit Bl Cluj 1994.06.01.

VIZAT

SERVICIUL JURIDIC CONSUMATOR  
MIRELA BIRDA

VIZAT  
Sery. Juridic-cont. oblig  
Data 16 August 1999  
Semnatura *[Signature]*

*[Signature]*



ROMANIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
SERVICIUL LOCATIV, SINTEZA SPAȚIU  
NR. 13543 din 06.05.2007

## ACT ADIȚIONAL

Nr. 1 la contractul de închiriere nr. 31450 din 15.06.1999

Art.1. Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cu sediul în str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar EMIL BOC, și director economic OLIMPIA MOIGRADAN și director D.F.I.S. STEFANIA GABRIELA FERENCZ, pe de o parte și TEATRUL NATIONAL cu domiciliul în Cluj Napoca,

1 pe de alta parte.

În baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999, I.L.G. nr.1275/2000, O.U. nr.8/2004, Legii nr.241/2001, art.31, documentației de întabulare, cererii 13543/2006 și a H.C.L. nr. 72 din 27 februarie 2007.

### Obligația chirieșului este:

- achitarea cheltuielilor comune, în cazul neplății cheltuielilor trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere, pe calea instanțelor de judecată.  
- respectarea normelor PSI O.G. nr.60/1997, art. 1-9.

### Art.2. Obiectul actului adițional:

Se prelungește contractul de închiriere până la soluționarea revendicării imobilului, dar nu mai mult de un an.

- în cazul în care chiriașul se adresează instanțelor de judecată cu solicitarea de a cumpăra locuința aflată sub incidența prezentei hotărâri, încetează de drept contractul de închiriere pentru acea locuință.

- contractul de închiriere încetează de drept la data predării imobilului către revendicator.

- contractul de închiriere încetează de drept la data încheierii contractului de muncă cu Teatrul National.\*

Art.3. Chiria lunară este de 121,8 lei (RON).

Art.4. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate

Art.5. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere nr. 31450 din 15.06.1999 și se încheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator și 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ NAPOCA  
PRIMAR  
EMIL BOC

NUMELE: DAN  
PRENUMELE: IOAN

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

Semnatura

VIZAT  
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

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

SEF SERVICIU  
GHEORGHE CHRILLEAN

INTOCMIT  
AURELIA PETRIC

193

ROMANIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
Nr. intern: 187689

ACT ADIȚIONAL NR. 2  
LA CONTRACTUL NR.31450 din 15.06.1999  
Încheiat azi 27.01.2011

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

- TEATRUL NAȚIONAL, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, P-ȚA ȘTEFAN CEL MARE nr.2-4 pentru locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. I.C.BRĂȚIANU NR.24 AP.1 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.

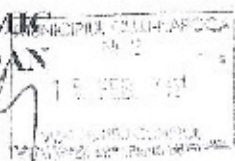
ART. 2 - Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

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

LOCATOR,  
PRIMAR,

SORIN APOSTU

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRĂDAN



SERV. JURIDIC-CONTENCIOS  
CONSILIER JURIDIC  
RAIUCĂ FEREZAN

DIRECTOR DPMEP  
IULIA ARDEUS

ÎNTOCMIT,  
AURELIA PETRIC

LOCATAR,  
TEATRUL NAȚIONAL  
prin reprezentant

CNP: 167080412070/  
C.I. seria nr. 824863



199

02 09 2012

*He*

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
SI EVIDENTA PROPRIETATII  
SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI  
NR.37586 din 03.02.2012

ACT ADITIONAL  
Nr 3 la contractul de inchiriere nr.31450 din 15.06.1999

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin viceprimar cu atributii delegate de primar, RADU MOISIN pe de o parte si TEATRUL NATIONAL, cu sediul in Cluj Napoca, B-1A STEFAN CEL MARE nr.2-4, reprezentat prin DAN IOAN pe de alta parte.

In baza H.C.L. nr.46/2012, s-a incheiat prezentul act aditional

Art.2. Obiectul actului aditional

- "se prelungeste durata termenului de locatiune privind suprafata locativa cu destinatia de locuinta de serviciu, situata in municipiul Cluj-Napoca, str. I.C.BRATIANU nr.24, AP.1 imobil revendicat pana la solutionarea revendicarii, respectiv pana la data predarii posesiei imobilului catre revendicator prin protocol de predare-preluare, dar nu mai mult de 31.12.2012.
- Contractul de inchiriere este accesoriu la contractul de munca, conform art. 2 lit. d din Legea nr. 114/1996, actualizata si republicata, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Contractul de inchiriere inlocuiea la incheierea contractului de munca/raporturilor de serviciu."

Se introduce urmatoarele articole:

- La capitolul III lit.13) se adauga clauza privind cãrãta „ sã achite cheltuielile de întreținere aferente fiecãrei luni cãtre furnizorii de servicii sau asociației de proprietari, dupã caz "
- La capitolul IV se introduce clauza „ In cazul neexecutãrii obligațiilor, contractul se desființeazã de plin drept, fãrã punerea în întârziere a chiriașului și fãrã intervenția instanțelor de judecã. "
- Pentru neachitarea la termenul de scadență de cãtre debitor a obligațiilor de platã se datoreazã, dupã acest termen, majorãri de întârziere. Începând cu data de 01.08.2010 nivelul majorãrii de întârziere este de 0.5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua urmãtoare termenului de scadență și pânã la data stingerii sumei datorate, inclusiv.
- Chiriașii sãrã obligația de a declara terenurile închiriate, la Direcția de Impozite și taxe locale, în vederea stabilirii taxei pe teren, potrivit Codului fiscal în termen de 30 zile de la data încheierii contractului de inchiriere.
- Chiriașii este obligat sã plateasca taxa fizicã, instituitã conform Codului Fiscal.

Art. 3. Restul prevederilor contractuale rãman neschimbate

Art. 4. Prezentul act aditional face parte integrantã din contractul de inchiriere nr.31450 din 15.06.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
VICEPRIMAR CU ATRIBUTII  
DE CADRE DE PRIMAR,  
RADU MOISIN

NUMELE  
PRENUMELE:  
C.I seria nr.  
Semnatura

DAN MIRCEA  
KX824863  
ADMINISTRATOR

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOLGĂRĂDAN  
SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS  
SEE SERVICIUL

DIRECTOR  
ELIJA ARDELS

SEE SERVICIUL  
IOANA FUREZAN

INTELEMI  
ALEXANDRINA PERSA

*Persa*



09.02.2012



195

LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 31450 / 15.06.1999

Părțile contractante:

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

TEATRUL NAȚIONAL, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca P-ȚA ȘTEFAN CEL MARE nr.2-4, județul Cluj, identificată cu CUI/CF 4426344, reprezentată prin Mihai Mănușiu -manager, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Codul civil, HCL nr 483/14.12.2012,

Obiectul actului adițional:

1. Se prelungește termenul contractual până la momentul soluționării revendicării, respectiv până la data posesiei imobilului către revendicator, prin protocol de predare-preluare, dar nu mai mult de 19.05.2014, în următoarele condiții:

1.1. Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă, conform art. 2 lit. d din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare.

1.2. Contractul de închiriere încetează la încetarea contractului de muncă/raporturilor de serviciu.

1.3. Contractul de închiriere încetează de drept la data predării posesiei imobilului către revendicator, prin protocol de predare-preluare.

1.4. Persoana care ocupă efectiv locuința, salariată a instituției și membrii familiei, să nu dețină sau să nu fi deținut în proprietate un imobil construcție/teren, conform dispozițiilor Legii nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2. Se completează capitolul privind obligațiile pecuniare cu următoarele clauze:

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

3. Se completează capitolul privind obligațiile locatarului cu următoarele clauze:

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

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

- locatarul are obligația să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul

196

prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

- locatarul are obligația de a depune anual, respectiv până la data de 1 decembrie a fiecărui an de locațiune, următoarele documente:

a) declarația notarială a persoanelor care ocupă locuința din care să rezulte faptul că „titularul și ceilalți membri ai familiei -soț, soție, copii sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia- nu ocupă și nu au ocupat abuziv un imobil aflat în proprietatea Statului Român/în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca/Municipiul Cluj-Napoca, ori în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, pe raza municipiului Cluj-Napoca; nu au deținut, nu dețin și nu au înstrăinat o locuință proprietate personală sau o cotă parte din suprafața utilă a unei locuințe, mai mare de 18 mp., pe teritoriul României, după 01.01.1990; nu dețin, nu au deținut și nu au înstrăinat o suprafață de teren constructibil mai mare de 150 mp. pe teritoriul României, după 01.01.1990; nu au deținut, nu dețin și nu au înstrăinat o casă de vacanță, proprietate personală, pe teritoriul României, după 01.01.1990; nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; nu dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat, nerevendicată în baza legilor speciale.”;

b) dovada că nu figurează cu debite înregistrate din neachitarea cheltuielilor comune (adeverință de la Asociația de proprietari/Asociația de locatari);

c) dovada achitării chiriei la zi.

Nedepunerea sau neîndeplinirea acestor condiții reprezintă cauză de reziliere a contractului de închiriere.

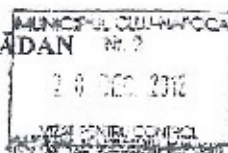
4. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

5. Încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR**

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin  
PRIMAR  
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN



SERV. JURIDIC CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIU, ALINA RUS

D.P.M.E.P.  
DIRECTOR, IULIA ARDEUȘ

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU, RALUCA FERREZAN

ÎNTOCMIT,  
RAMONA MTS

**LOCATAR**

TEATRUL NAȚIONAL, prin  
MANAGER  
MIHAI MĂNUȚIU

PRIN DELEGAT  
TOLAN MIRCEA



197

NR. 178528/21.05.2014

ACT ADIȚIONAL NR 5 / 21.05.2014

LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 31450 / 15.06.1999

Părțile contractante:

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

TEATRUL NAȚIONAL, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca P-ȚA ȘTEFAN CEL MARE nr.2-4, județul Cluj, identificată cu CUI/CF 4426344, reprezentată prin Mihai Mănuțiu -manager, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

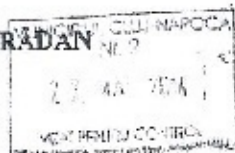
Termei: Codul civil, HCL nr 154/2014,

Obiectul actului adițional:

1. Se prelungește termenul contractual până la momentul soluționării revendicării, respectiv până la data posesiei imobilului către revendicator, prin protocol de predare-preluare, dar nu mai mult de 19.05.2015.
2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
3. Încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin  
PRIMAR  
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN



SERV. JURIDIC CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIUL ALINA RUS

D.P.M.E.P.  
DIRECTOR, IULIA ARDEȘ

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIUL RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,  
RAMONA MIȘ

LOCATAR  
TEATRUL NAȚIONAL, prin  
MANAGER  
MIHAI MĂNUȚIU

TOLAN MIHAI  
11.08.2014  
*[Signature]*



198

## ACT ADITIONAL

Nr. 6 la contractul de închiriere nr. 31450 din 15.06.1999

### PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

TEATRUL NAȚIONAL CLUJ-NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca, P-ȚA ȘTEFAN CEL MARE NR. 2-4, CUI/CIF 4426344 în calitate de **LOCATAR**, convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale 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.C.L. nr. 715/2000, H.C.L. nr. 209/2003, H.C.L. nr. 245/2004, HG. nr. 1275/2000, actualizată, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, H.C.L. 72/2007, H.C.L. 284/2010, H.C.L. 46/2012 H.C.L.483/2012, O.G. nr. 43/2014, H.C.L. 154/2014, H.C.L. nr. 189629/18.05.2015, cererea nr. 150540/21.04.2015.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu chirie locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca, str. I.C. BRĂȚIANU NR. 24, A.P.I., având o suprafață utilă de 51,62 mp, compusă din 3 camere, bucătărie, antreu, baie, coridor, în înscrisă în CF nr. 123176, cu nr. topo 598/1/1, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 27 mp. de teren, aflată în indiviziune, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de către persoanele înscrise în Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Locuința descrisă mai sus se află în folosința locatarului, de la data de 01.05.1993.

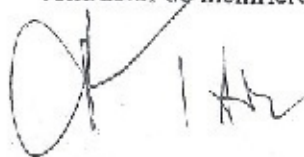
### III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până la predarea posesiei către revendicator, dar nu mai mult de 19.05.2017.

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

### IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

Pentru locuința de serviciu prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul, Anexa 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.



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

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

Pentru neachitarea la termenul de scadenţă de către debitor a obligaţiilor de plată se instituie sancţiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligaţiilor ce decurg din prezentul contract. Sancţiunea se defineşte şi se stabileşte prin reglementări speciale în materie la nivel naţional sau local şi se aplică în conştiinţă. Orice modificare a cuantumului sancţiunii şi a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acestuia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare naţională sau locală. Nivelul majorării de întârziere la data prezentului act este de 0,5%/zi din cuantumul obligaţiei neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

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

În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriaşul va fi obligat să achite chiria restantă, accesoriiile aferente acestuia, aşa cum sunt şi vor fi reglementate de prevederile legale în materie, precum şi cheltuielile de judecată.

## **V. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR PRIVIND FOLOSIREA SI ÎNTREȚINEREA SPAŢIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI**

### **a) Obligaţiile locatarului:**

- Locatarul a predat locatarului locuinţa în stare normală de folosinţă;
- să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă, în exploatare şi funcţionalitate pe toată durata închirierii locuinţei;
- să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare, curţi şi grădini precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- să întreţină în bune condiţii instalaţiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii de încălzire centrală şi preparare a apei calde, instalaţii electrice şi de gaze, centrale termice, instalaţii de colectare a deşeurilor, instalaţii de antenă colectivă, telefonie, s.a.).

### **b) Obligaţiile locatarului:**

- să efectueze lucrările de întreţinere, reparaţiile sau înlocuirea elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţă exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcţii şi instalaţii deteriorate din folosinţa comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă



- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să înștiințeze autoritatea locală, respectiv Serviciul administrare spații, terenuri în cazul în care persoana care deține folosința locuinței cât și/sau membrii familiei acesteia, dobândește un drept de proprietate asupra unui imobil construcție/teren, în maxim 30 de zile de la data dobândirii proprietății, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării consecințelor prevăzute de dispozițiile legale în materie, începând cu următoarea zi a expirării termenului de 30 de zile.
- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie;
- să achite cheltuielile către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz;
- să respecte normele PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006 actualizată;
- să efectueze verificările periodice obligatorii (la intervale de 2 ani, respectiv 10 ani) pentru centrale termice și pentru instalația de gaz ( pe traseul de la contorul de gaz și până la consumatorii din locuință) cu respectarea normelor în vigoare;
- să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiela proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale, aceasta va intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în temeiul accesivității 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 accesivității imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil;
- să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

#### **VI. NULȚATEA, 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;
- exonerează proprietarul 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:**



201

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/persoana care ocupă imobilul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferentele, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

- în cazul în care locatarul/persoana care ocupă imobilul sau 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 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 pe o perioadă de trei luni consecutiv, acestea fiind stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;

d) în cazul neplății cheltuielilor trei luni consecutiv către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari;

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 contravalorii folosinței imobilului 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 locatarului, prin neplata chiriei, precum și din orice altă cauză și locatarul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-l prada liber imobilul, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

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

- contractul de închiriere încetează la pierderea calității de proprietar al locatarului.

- contractul de închiriere încetează în cazul părăsirii acesteia de către locatar, în termen de 30 de zile.

202

**VII. ALTE CLAUZE**

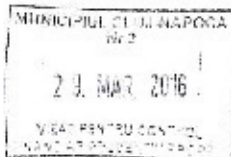
Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată, acolo unde este cazul, de către locator prin corelarea datelor de CF/documentație de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei.

Imobilul este atribuit ca locuință de serviciu și nu poate face obiectul vânzării.

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**



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

21.03.2016

**D.P.M.E.P.**  
**DIRECTOR**  
**IULIA ARBEUS**

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

**ÎNTOCMIT,**  
**RAMONA MIȘ**

**LOCATAR**

11.04.2016

**TEATRUL NAȚIONAL CLUJ-NAPOCA**  
**PRIN,**  
**MANAGER**  
**MIHAI MĂNUȚIU**

TOCAN M.

Semnătura



Anexa nr. 1 la actul adițional nr .6/18.05.2015 parte integrantă  
din contractul de închiriere nr. 31450/15.06.1999

**FIȘA**  
**SUPRAFEȚEI LOCATIVE**

Municipiul Cluj-Napoca

Str. I.C. BRĂȚIANU nr. 24 situat la nivelul a) P ap.1

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

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	cameră	9,19	9,19	
2	cameră	9,31	9,31	
3	cameră	10,08	10,08	
	<b>TOTAL</b>	<b>28,58</b>	<b>28,58</b>	
4	bucătărie	2,91	2,91	
5	antreu	4,19	4,19	
6	baie	4,55	4,55	
7	coridor	11,39	11,39	
	<b>TOTAL</b>	<b>23,04</b>	<b>23,04</b>	
8	teren	27		

204

B

Titularul contractului de închiriere și persoanele care locuiesc în imobil

Nr. crt.	Numele și prenumele/Denumirea titularului	Persoana care ocupă locuința	Anul nașterii persoanei care ocupă locuința
1	TEATRUL NAȚIONAL CLUJ-NAPOCA	LĂRGEANU RADU	1983

LOCATOR,

*[Handwritten signature]*

- a) subsol, etaj, mansardă, alte niveluri
- b) centrală, 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

LOCATAR,

*[Handwritten signature]*



205

CONTRACT VALABIL: pâna la predarea  
posesiei către revendicator, dar nu mai mult de 19.05.2017

Anexa nr. 2 la actul adițional  
nr. 6/18.05.2015

CHIRIA: 19.05.2015

parte integrantă din contractul de închiriere

CUI/CIF 4426344

nr. 31450 din 15.06.1999

### FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul  
TETRUL NAȚIONAL CLUJ-NAPOCA

STR.L.C. BRĂȚIANU NR. 24, AP.1

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1.	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	28,58	0,84	24,01
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș			
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paiantă, chirpici și lemn			
5.	<b>TOTAL I:</b>			24,01
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chieinetă, antreu, tindă, coridor, wc)	23,04	0,34	7,83
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă			
8.	<b>TOTAL II:</b>			31,84
9.	Teren aferent locuinței	27	0,04	1,08
10.	<b>TOTAL III:</b>			32,92
11.	Coeficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	3,5		115,22
12.	Venit mediu			
13.	<b>TOTAL CHIRIE</b>			115,22

LOCATOR,

ÎNTOCMII,  
RAMONA MIȘ

LOCATAR



**ACT ADIȚIONAL**  
Nr. 7 la Contractul de închiriere nr. 31450 din 15.06.1999

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :**

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

TEATRUL NAȚIONAL CLUJ-NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca, P-ȚA ȘTEFAN CEL MARE NR. 2-4, CUI/CIF 4426344, reprezentat prin Manager Mihai Mănuțiu, 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 procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, HCL nr. 715/2000, HCL nr. 2009/2003, HCL nr. 245/2004, Legea nr. 241/2001, I.L.G. 310/2007, O.U.G. nr. 44/2009, O.G. nr. 43/2014, cerere nr. 140590/21.03.2017, H.C.L. nr. 671/22.06.2017.

**II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

**Art.1** Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința de serviciu situată în municipiul Cluj-Napoca, str. I.C. BRĂȚIANU NR. 24, AP.1, având suprafața utilă de 51,62 mp, cu structura formată din 3 camere, bucătărie, antreu, baie, coridor, înscrisă în C.F. nr. 123176, cu nr. topo 598/1/1, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul închiriere, având cota indiviză de 7.3 %. Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 27 mp de teren, aflată în indiviziune, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul închiriere.

Valoarea de inventar a apartamentului este de 292.668,67 lei, conform evidențelor contabile, stabilită în urma reevaluării din data de 31.12.2014, întocmită în baza O.U.G. nr.103/2007 pentru completarea O.G. 81/2003.

**Art.2** Din terenul aferent imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 48,25 m.p.

**Art.3** Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de către persoanele înscrise în Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

**Art.4** Locuința descrisă mai sus se află în folosința locatarului, de la data de 01.05.1993.

**III. TERMENUL:**

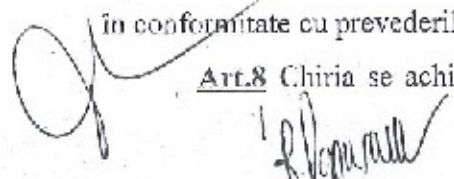
**Art.5** Termenul de închiriere este până la 19.05.2018.

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

**IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUNTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.7** Chiria lunară aferentă locuinței închiriate prevăzută la capitolul II este de 115,22 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale.

**Art.8** Chiria se achită numerar la casieriile Municipiului Cluj-Napoca sau prin orice alt mijloc de



204

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 chiriaşului în termenul prevăzut de actele normative ce determină modificarea acesteia.

Art.9 Pentru neachitarea la termenul de scadenţă de către debitor a obligaţiilor de plată se instituie sancţiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligaţiilor ce decurg din prezentul contract. Sancţiunea se defineşte şi se stabileşte prin reglementări speciale în materie la nivel naţional sau local şi se aplică în consecinţă. Orice modificare a cuantumului sancţiunii şi a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare naţională sau locală. La data prezentului act adiţional, nivelul majorării de întârziere este de 0.5%/zi din cuantumul obligaţiei neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

#### V. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR:

Art.10 LOCATORUL are obligaţia:

10.1. Locatorul a predat locatarului locuinţa în stare normală de folosinţă, stare care a fost consemnată prin procesul verbal de predare-primire, ce face parte integrantă din contract.

10.2. Să menţină bunul în stare corespunzătoare de întrebuinţare pe toată durata locaţiunii şi arunde de a efectua reparaţiile mari, capitale, având drept scop conservarea imobilului.

10.3. Să asigure locatarului liniştită şi utilă folosinţă a bunului pe tot timpul locaţiunii.

Art.11 LOCATARUL are obligaţia:

11.1 Să întrebuinţeze cu prudenţă şi diligenţă apartamentul ce face obiectul prezentului contract de închiriere numai pentru destinaţia de locuinţă.

11.2 Să efectueze orice lucrări de întreţinere, de reparaţii curente sau înlocuire a elementelor de construcţii şi instalaţii atât din folosinţa exclusivă cât şi cele din folosinţa comună.

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

11.4 Să asigure curăţenia şi igienizarea în interiorul locuinţei şi la părţile de folosinţă comună pe toată durata contractului de închiriere.

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

11.6 Să achite cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv către Asociaţia de locatari, după caz.

11.7 Să achite contravaloarea utilităţilor din folosinţa exclusivă către furnizorii deservicii/utilităţi, după caz.

11.8 Să respecte normele P.S.L., aşa cum acestea sunt reglementate prin dispoziţiile legale în materie şi este răspunzător de pagubele pricinuite de incendiu în condiţiile prevederilor Codului civil.

11.9 Să ia măsurile legale ce se impun pentru efectuarea verificărilor periodice obligatorii la

208



centralole termice și la instalația de gaz-pe traseul de la contorul de gaz și până la consumatorii din locuință, cu respectarea normelor în vigoare.

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

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

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

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

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

11.13 Să nu cedeze locațiunea/dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului contract de închiriere, atât parțial cât și total, sub sancțiunea rezilierii contractului, altei persoane decât cea înscrisă în Anexa nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contract, fără acordul locatarului.

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

✓11.15 Locatarul are obligația, ca ori de câte ori este necesar, la solicitarea locatarului să depună acte de stare civilă privind persoanele înscrise cu drepturi locative în Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, precum și orice document pe care autoritatea locală sau prevederi legale în materie aplicabile la acel moment, sunt considerate necesare derulării locațiunii.

✓11.16 Să înștiințeze autoritatea locală, respectiv Serviciul administrare spații, terenuri în cazul în care persoanele care ocupă efectiv locuința, dobândesc un drept de proprietate asupra unui imobil construcție/teren, în maxim 30 de zile de la data dobândirii proprietății, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării consecințelor prevăzute de dispozițiile legale în materie, începând cu următoarea zi a expirării termenului de 30 de zile.

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

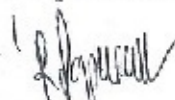
## VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI, REZILIEREA ȘI NULITATEA

Art. 12 Închirierea poate înceta astfel :

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

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

209



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

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

12. b Prin reziliere, în următoarele cazuri:

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

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

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

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

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

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

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

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

12.b.8 În cazul în care LOCATARUL cedează parțial sau total dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului contract de închiriere, altei persoane decât cea înscrisă în Anexa nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contract, fără acordul locatorului.

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

12.b.10 În cazul în care LOCATARUL sau persoanele înscrise în Anexa nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contract, au un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau care împiedică folosirea normală a locuinței.

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

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

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

12.b.14 În cazul în care persoanele cu drept locativ ocupă fără titlu un imobil-construcție, altul decât cel ce face obiectul prezentului contract, proprietatea Statului Român aflat în administrarea Municipiului Cluj-Napoca/Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca/Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

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

12.c Prin denunțare unilaterală;

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

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

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

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

13.3 Impun chiriașului să facă asigurări de daune;

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

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

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

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

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

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

## **VII. LITIGII:**

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

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

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

24

R. ROMANIA

reglementări aplicabile prezentei locațiuni.

### VIII. FORȚA MAJORĂ

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

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

### IX. ALTE DISPOZIȚII:

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

Art. 22 Locatarul răspunde pentru degradarea cauzată de persoanele înscrise în Anexa nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contract, precum și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bun.

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

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

Art. 25 Imobilul este atribuit ca locuință de serviciu și nu poate face obiectul vânzării.

Art. 26 Anexele 1, 2 și procesul verbal de predare primire, fac parte integrantă din contractul de închiriere.

Art. 27 Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte

LOCATOR

PRIMAR,  
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR, OLIMPIA MORGRĂDAN

SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE

D.P.M.E.P.  
DIRECTOR, IULIA ARDEUȘ

SERV. ADMINISTRARE SPAȚIU, TERENURI  
ȘEF SERVICIU, RĂLUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT, RAMONA MIȘ

LOCATAR,

TEATRUL NAȚIONAL CLUJ-NAPOCA,  
prin,

MANAGER MIHAI MĂNUTIU

TEATRUL NAȚIONAL CLUJ-NAPOCA

Data 23.08.2017

222

Anexa nr. 1 la actul adițional nr. 7/23.06.2017 parte integrantă  
din contractul de închiriere nr. 31450/15.06.1999

**FIȘA**  
**SUPRAFEȚEI LOCATIVE**

Municipiul Cluj-Napoca

Str. I.C. BRĂȚIANU nr. 24 situat la nivelul a) P ap.1

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

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	cameră	9,19	9,19	
2	cameră	9,31	9,31	
3	cameră	10,08	10,08	
	<b>TOTAL</b>	<b>28,58</b>	<b>28,58</b>	
4	bucătărie	2,91	2,91	
5	antreu	4,19	4,19	
6	baie	4,55	4,55	
7	coridor	11,39	11,39	
	<b>TOTAL</b>	<b>23,04</b>	<b>23,04</b>	
8	teren	27		

213

## B

Titularul contractului de închiriere și persoanele care locuiesc în imobil

Nr. crt.	Numele și prenumele/Denumirea titularului	Persoana care ocupă locuința	Anul nașterii persoanei care ocupă locuința
1	TEATRUL NAȚIONAL CLUJ-NAPOCA	LĂRGEANU RADU	1983

LOCATOR,



- a) subsol, etaj, mansardă, alte niveluri
- b) centrala, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire
- c) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
- ĉ) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
- e) da sau nu
- f) da sau nu
- g) cameră, hol, oficiu

214

CONTRACT VALABIL:19.05.2018

Anexa nr. 2 la actul adițional nr. 7/23.06.2017

CHIRIA: 19.05.2016

parte integrantă din contractul de închiriere

CUI/CIF 4426344

nr. 31450 din 15.06.1999

## FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul  
TETRUL NAȚIONAL CLUJ-NAPOCA  
STR.I.C. BRĂȚIANU NR. 24, AP.1

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1.	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	28,58	0,84	24,01
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș			
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paiantă, chirpici și lemn			
5.	<b>TOTAL I:</b>			24,01
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicanetă, antreu, țindă, coridor, wc	23,04	0,34	7,83
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă			
8.	<b>TOTAL II:</b>			31,84
9.	Teren aferent locuinței	27	0,04	1,08
10.	<b>TOTAL III:</b>			32,92
11.	Coeficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	3,5		115,22
12.	Venit mediu			
13.	<b>TOTAL CHIRIE</b>			115,22

LOCATOR,



215

Nr. 241668/17.05.2018

TRC/166/31.05.2018

## ACT ADIȚIONAL

Nr. 8 la Contractul de închiriere nr. 25398/5 din 18.05.1999

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

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

TEATRUL NAȚIONAL CLUJ-NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca, P-ȚA ȘTEFAN CEL MARE NR. 2-4, CUI/CIF 4426344, reprezentat prin Manager Mihai Mănușiu, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional, astfel:

Temei : Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, HCL nr. 715/2000, HCL nr. 2009/2003, HCL nr. 245/2004, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.U.G. nr. 44/2009, O.G. nr. 43/2014, cerere nr. 193542/18.04.2018, H.C.L. nr. 479/2018.

### Obiectul actului adițional:

1. Se modifică Anexa 1 la Actul adițional nr.7/2017, în sensul modificării persoanei care ocupă locuința, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.
2. Se modifică art. 5 din contractul de închiriere, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale anterioare, privind termenul contractual, astfel: „Termenul de închiriere este până la 19.05.2019.”
3. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
4. Prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

### LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin

PRIMAR  
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERV. LEGISLAȚIE, CONTRACTE  
ȘEF SERVICIU, ROXANA LĂPUȘAN

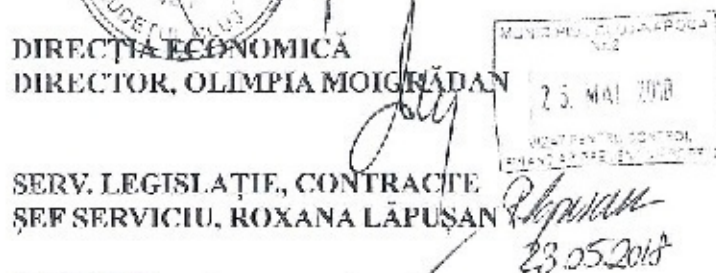
D.P.M.E.P.  
DIRECTOR, IULIA ARDEUS

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT, RAMONA MIȘ

### LOCATAR

TEATRUL NAȚIONAL CLUJ-NAPOCA,  
prin,  
MANAGER MIHAI MĂNUȘIU





Nr. 7217/07.01.2019

**ACT ADIȚIONAL**  
Nr. 9 la Contractul de închiriere nr. 31450 din 15.06.1999

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :**

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

**TEATRUL NAȚIONAL CLUJ-NAPOCA**, cu sediul în Cluj-Napoca, P-ȚA ȘTEFAN CEL MARE NR. 2-4, CUI/CIF 4426344, reprezentat prin Manager **Mihai Mănușiu**, în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional, astfel:

**Obiectul actului adițional:**

1. Prezentul act adițional are ca obiect îndreptarea erorii materiale din actul adițional nr. 8/17.05.2018 cu privire la numărul contractului de închiriere și data întocmirii contractului în sensul că, numărul și data contractului de închiriere este 31450 din 15.06.1999 în loc de 25398/5 din 18.05.1999.
3. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
4. Prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR**

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

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

**SERV. LEGISLAȚIE CONTRACTE**

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

**SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI**  
**ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN**

**ÎNTOCMIT, RAMONA MIȘ**

**LOCATAR**

**TEATRUL NAȚIONAL CLUJ-NAPOCA**,  
prin,  
**MANAGER MIHAI MĂNUȘIU**



283200 / 29.05.2019

## ACT ADIȚIONAL

Nr 10 la contractul de închiriere 31450 / 15.06.1999

### 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

**TEATRUL NAȚIONAL CLUJ-NAPOCA C.U.I./C.I.F. 4426344**, cu sediul în P-Ța Ștefan Cel Mare Nr 2-4, Cluj-Napoca, Jud. Cluj prin **REPREZENTANT Manager MĂNUȚIU MIHAI** în calitate de **LOCATAR(I)**, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

**TEMEI:** Cod civil, Cod procedură civilă, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, HG. nr. 1275/2000, actualizată, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, H.C.L. 72/2007, H.C.L. 284/2010, H.C.L. 46/2012 H.C.L.483/2012, O.G. nr. 43/2014, H.C.L.154/2014, H.C.L. nr. 649/2016, H.C.L. nr. 1064/2018, cerere nr. 216117 / 18.04.2019, H.C.L. nr. 458/24.05.2019.

#### Obiectul actului adițional:

1. Se modifică art. 5 din Actul Adițional nr.7/23.06.2017, prin care au fost actualizate în formă consolidată clauzele contractuale, așa cum a fost modificat prin Actul Adițional nr. 8/17.05.2018, astfel:

"Termenul de închiriere este până la data de 19.05.2020".

2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

3. Prezentul act adițional, parte din contractul de închiriere, s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
PRIN PRIMAR  
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ,  
DIRECTOR EXECUTIV  
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTIL,  
ȘEF SERVICIU,  
LUCIA ROXANA LĂPUȘAN

D.P.M.F.P.,  
DIRECTOR,  
HULIA ARDEUS

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FEFERAN

INTOCMIT,  
RAYMONA MIS

LOCATARI (NUME PRENUME),  
TEATRUL NAȚIONAL CLUJ-NAPOCA

MANAGER,  
Mihai Mănuțiu  
19.06.2019

DIRECTOR ECONOMIC,  
Maria Patachi





	Mariuz Rudolf Mariuz Robert	1790402120739 5030501125804	declarate în proprietate. -nu figurează/nu a figurat cu bunuri imobile declarate în proprietate. -nu figurează/nu a figurat cu bunuri imobile declarate în proprietate.
4	Șesului nr. 4, ap. 20 Bondar Alin	1810716080090	-nu figurează/nu a figurat cu bunuri imobile declarate în proprietate.
5	Dragalina nr. 6, ap. 1 Tegea Iugo	7820213120027	-nu figurează/nu a figurat cu bunuri imobile declarate în proprietate.
6	I.C. Brătianu nr. 24, ap. 1 Isaitu Dumitru Ioan	1690825123141	- a deținut imobilul STR. NAPOCA NR. 9 AP. 3 cu suprafața de 41.73 mp, din 2000/07/18 dobândit cu act 229 și a vândut la 2012/02/15 prin actul 333
7	Str. Buzău nr. 14, ap. 75 Anja Elisabeth Keranen	8850709120022	-nu figurează/nu a figurat cu bunuri imobile declarate în proprietate.
8	Aurel Suciu nr. 32, ap. 141 Todor Ervin	897253AD	Nu poate fi identificat-Date de identificare greșite.
9	Aurel Suciu nr. 32, ap. 105 Popa Eugenia	2631019125171	-nu figurează/nu a figurat cu bunuri imobile declarate în proprietate.

Obligația declarării bunurilor supuse impozitării este prevăzută la art. 461 alin. (2); art. 466 alin (2), respectiv art. 471 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și este în sarcina persoanei fizice sau juridice.

DIRECTOR,  
VICTOR RĂDOI

ȘEF SERVICIU,  
SORIN COȚA

CONST. IER.  
KODICA PURDIA

## Proces-Verbal al Comisiei

Mixte de repartizare a locuintelor din fondul locativ de stat, încheiat abt 30.04.2020.

Membrii Comisiei au fost convocati prin intermediul postei electronice.

Sunt prezenti: Olăh Emese, Raluca Furzan, Moldovan Gabriela, Guță Mihaela, Tóthfalusi Andras, Racz Levente, Hecan Aurel, Calmen Adelnei, Latin Cătrudean

Se ia în discutie pct. 1 al Ordinii de zi, respectiv analiza cerurilor și documentelor depuse de către locatarii locuintelor de serviciu în vederea punerii furnizării contractuale.

Se ia act de faptul că există 9 contracte de închiriere încheiate cu instituții publice/purcane fixie sau cu calitatea de angajați ai instituțiilor publice.

Se procedează la analiza cerurilor după cum urmează:

Universitatea Babeș-Bolyai

d-na consilier Gabriela Moldovan nu participă la discuții și la vot și nici d-ii consilier Racz Levente

Această instituție deține 3 contracte de închiriere, respectiv pentru locuințele de serviciu din str. Magalina nr. 6 ap. 1, str. Aurel Guță nr. 32 ap. 141 și str. Buzău nr. 14 ap. 45.

Se ia act de faptul că pentru primele două locații nu s-a depus declarația notarială a purcanelor cu drepturi locative ce privesc la proprietăți, locatare motivând faptul că acestea sunt plucați din țară,

Urmand sa livina dupa atlegarea stării de urgentă,  
data după care voi depune declarația notarială  
Executivul local învederarea că potrivit alor funcționari  
de Municipa de Taxe și Impozite locale persoane care  
folosește locuința din str. Magalina nr. 6 ap. 1 nu figu-  
rași / nu a figurat cu bunuri imobile declarate, persoana  
care folosește locuința din str. Buzău nr. 14 ap. 15 nu  
figurași / nu a figurat cu bunuri imobile declarate, iar  
persoana care folosește locuința din str. Aurel Gheorghe nr.  
132 ap. 141 nu poate fi identificată, aceasta fiind ci-  
tată în Actul, Astfel, Comisia raportat la starea de  
urgență instituită pe teritoriul României apăsătoare  
intâlnită imposibilitatea depunerii declarației notariale,  
fiind de ajuns răspunsul Auct. și de Taxe și impozite  
locale.

Astfel, se supune la vot propunerea de punere în o-  
pusă de un an de la data expirării contractelor  
de locuințe pt. imobile din str. Magalina nr. 6  
ap. 1 și str. Buzău nr. 14 ap. 15, respectiv incidenta  
factei litigatului pe pusă de 90 de zile de la  
data expirării pt. contractul având ca obiect  
locuințe din str. Aurel Gheorghe nr. 32 ap. 141, timp  
în care este necesară depunerea declarației notariale  
a persoanei care folosește locuința, sub sancțiunea  
decontării procedurii de denunțare. În cazul în  
care se depune documentul se va manifesta în  
Comisie. Reprezentantul Serviciului Administrativ

Gpatu, Timuui aduce la cunostinta prevedute Legii nr. 114/1996, actualizata si republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind reglementarea inchidurii locuintelor de serviciu; tens in care votam impetivă Propunerea se aproba cu 6 voturi pentru, 2 neparticipati si 1 vot impetivă.

CS Universitatea, Holca Laura - pts. locuinta de serviciu din str. Horea nr. 35 ap. 9, Licent George Gincai - pts. locuinta din str. Aurel Gura nr. 32 ap. 10's si Cois Goin Ghe - pts. locuinta din str. Cordon nr. 32 ap. 4-5. Se supune la vot propunerea de punere a termenului contractual pe perioada de 1 an de la data expirarii pts. institutiile publice, respectiv prin la Institutia Raporturilor de munca / raporturilor de serviciu cu instit. publice angajate in cazul persoanelor fizice, care au facut dovada calitatii de angajat, dar nu mai mult de 19.05.2011. Reprezentantul Serv. Administrarea Gpatu, Timuui raportat la prev. L. 114/1996 actualizata si republicata, cu modif. si completarile ulterioare, privind reglem. inchidurii loc. de serviciu votam impetivă.

Propunerea se aproba cu 6 voturi pentru si 1 vot impetivă.

Ulas Filica pts. locuinta din str. Aurel Gura nr. 32 ap. 24. Comisia ia act de faptul ca

Sunt auzite datine în proprietate locuinta din  
Str. 21 Acumule nr. 131 ap. 44 în suprafața  
de 51,19 mp. Se constată existența declarației  
notariale privind meditația unei proprietăți.  
Comitetul locali stabilite transmito deamen-  
telor către organele de control abilitate și apu-  
carea asupra locuinta astăzi la dreptul  
locativ, însă în caz stabilite un termen de  
depunere a declarației notariale de 90 de zile  
de la notificarea autorității locale.

La primirea prezențelor filonului contractului  
va opera facite ulocatiune pe perioada de  
90 zile, iar în cazul în care acesta nu va  
depune în va demara procedura de demontare  
a facitei ulocatiune.

În cazul în care va depune documentul și  
va analiza în comisie.

Reprezentantul Serv. Adm. Spații Punctu votării  
impotivă.

Propunerea se aprobă cu 8 voturi pozitive  
și 1 vot împotivă.

Teatru Național Cluj - I.C. Brătianu nr. 24  
ap. 1 - imobil revendicat - Comisia ia act  
de faptul că locatarul a actua la cunoștința  
faptul că dorște schimbarea prezenți 225  
cu folosite locuinta, an. 18. 10. 0



adeverință pt. d-1 Lărgeanu Răchi, respectiv de  
faptul că detinatorul căru figurată în prezent a  
detinut și înstrăinat o locuință pe teritoriul  
municipiului Cui H, precum și că acesta a dat  
o declarație notarială privind reținerea și  
înstrăinarea unei proprietăți. Consiliul local  
stabilise transmiterea documentelor către organele  
de control abilitate. Se ține totodată  
faptul că locuitorii a învoit starea de urgență  
privind imposibilitatea depunerii declarației notariale.  
Raportat la starea de urgență instituită pe teritoriul  
României au apuciat întemeiată imposibilitatea  
depuneri declarației notariale, fiind de ajuns  
lămpunul Aincă și de Taxe și Impozite locale,  
sens în care a deus pînungia tamenului  
contractual pe o perioadă de un an de la  
data expirării.

Cu privire la pînungia tamenului contractual,  
condiții locale votată pt. pînungia pe o  
perioadă de 1 an a contractului de închiriere  
Se votează cu 8 voturi pentru și 1 vot  
impetiva - reprezentantul Serviciului Administra-  
ției Spatic, Terenuri.

Se ia în discuție pt. 2 al Ordinului nr. 225  
privind repartizarea veniturilor sociale pînungia  
înscris în lista finanțelor de pînungia pt.  
anul 2020.

Se ia act de faptul că sunt evidențiate

Fluctuații sociale cum sunt în stare normală  
de existență, respectiv.

- Str. Stephenson nr. 13 ap. 1 parte / 2 camere și  
dependințe) cu S.U. de 52, 10 mp.

- Str. Stephenson nr. 13 ap. 2 mansardă (2 camere  
și dependințe) cu S.U. de 54, 90 mp. și o terasă  
de acces de 12, 80 mp.

- B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 125 ap. 41, parte (2  
camere și dependințe) cu S.U. de 47, 23 mp.

- Str. Taberei nr. 4 B ap. 20. Et III (1 cameră și  
dependințe) cu S.U. de 27, 82 mp.

- Str. Bujului nr. 61 sc. 2. ap. 1 parte (cameră  
și dependințe) cu S.U. de 38, 44 mp. și balcon  
de 3, 88 mp.

Comisia ia act de faptul că doamna Cioaba  
Gilda, înscrisă la poz. 5 în lista singurei  
de prioritate, a primit prin Act 978/2019  
trăiră socială în situații în str. Cărbun  
nr. 5 ap. 25, însă în caz, având în vedere  
păcănele cu handicap, membrii familiei  
persoanele înscris la poz. 1, 2, 3, 4 și 6  
procedesă la atribuirea trăirilor sociale,  
după cum urmează.

- Muregan Cornel - Str. Stephenson nr. 13 ap. 1  
parte

- Simion Boti - St. Blajului m. 6/902 ap. 1, par. 1
- Opaia Măruș - St. Tabacu m. 1/B ap. 20, etaj III
- Opaia Măruș - St. Stephenson m. 13, ap. 2 mansardă
- Tatar Bianca - Bdul / Accentur 1978 m. 124 ap. 1

Se votează cu unanimitate de voturi.

Se ia în discuție pct. 3 al Ordinii de zi, după care analizaua termenului de depunere a dosarelor privind înscușarea pe listele de priorități anuale, raportat la modif. criteriilor de acces a starea de urgență.

Comisia, văzând că până la data prezentei, propunerea de modif. a criteriilor de acces la o locuință socială nu a primit avizul Asociației Județice, cerșorându-se cu starea de urgență, precum și faptul că avizarea noilor criterii implică în mod necesar proceduri de dezbatere publică.

Hotărârea reglementarea dată de 1 noiembrie a analiză în curs cu termen de analiză a dosarelor depun. s. aprobarea listelor de priorități, Comisia stabilite cu termen de depunere a dosarelor data de 30.09.2020. Aceasta poate fi modificată în cazul în care procedura de aprobare nu este finalizată până la 30.09.2020. Se aprobă cu unanimitate de voturi.

22

Punctele h și i și ah Orelmii de si  
de amina.

Op ~~h~~ ~~i~~ ~~ah~~ ~~Orelmii~~ ~~de~~ ~~si~~  
~~de~~ ~~amina~~