

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNADIE

**HOTĂRÂRE NR.**  
**privind continuarea contractului de închiriere nr. 1874 din 14.06.2010,**  
**în beneficiul domnului Peană Emilian Ștefan**

Consiliul Local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică ordinară în număr de consilieri la data de noiembrie 2022;

Analizând Referatul de aprobare nr.205563/01.11.2022 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr.20564/01.11.2022 privind continuarea contractului de închiriere nr.1874 din 14.06.2010, în beneficiul domnului Peană Emilian Ștefan, întocmit de către Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. / .11.2022, al comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare nr. / .11.2022 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, gospodărie orășenească, mediu și turism nr. / 11.2022;

În conformitate cu prevederile art.1777 și următoarele din Codul Civil și art.44 din Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(1), alin.(2) lit.,„d” și alin.(7) lit.,„q”, art. 139 alin.(3) lit.,„g”, art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” și art. 243 alin.(1) lit.,„a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se ia act de decesul titularului contractului de închiriere nr. 1874 din 14.06.2010, d-nul Peană Sorin Vasile.

**Art.2.** Se aprobă continuarea contractului de închiriere nr.1874 din 14.06.2010, până la expirarea duratei acestuia, respectiv 13.06.2025, în beneficiul d-nului Peană Emilian Ștefan pentru spațiul din Cisnădie, str. Wernigerode, bl.2, ap.1. Spațiul este compus din: vestibul 2,09 mp., camera 1,51 mp., bucaterie 4,96 mp., camera de zi de 27,13mp., dormitor de 11,62 mp., hol de 2,45 mp., baie de 4,50mp. Cota apartamentului este de 25% din 228 mp teren construit.

**Art.3** Actul adițional la contractul de închiriere va fi întocmit de către Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație, conform anexei la prezenta hotărâre.

**Art.4.** Comunicarea și publicitatea prezentei hotărâri se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de noiembrie 2022, cu voturi „pentru”.

INIȚIATOR,  
PRIMAR  
GHEORGHE HURJA



ACT ADITIONAL  
la CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE Nr. 1874 din 14.06.2010

Orasul Cisnădie cu sediul în Cisnădie, P-ta Revolutiei nr.1, jud. Sibiu, reprezentat prin primar Gheorghe Huja, în calitate de proprietar,

și

**Peănă Emilian Ștefan**, cu domiciliul în Cisnădie, str. .... seria SB nr. ....  
CNP ..... în calitate de chirias,

În baza Hotararii Consiliului Local Cisnădie, nr. \_\_\_ din noiembrie 2022, se încheie actul adițional la contractul de închiriere nr. 1874 din 14.06.2010, cu urmatorul conținut:

1. În baza Certificatului medical constatator al decesului seria D. .... 14.09.2022 și DZ Nr. .... din 24.07.2012, se modifică numele titularului contractului de închiriere nr. 1874 din 14.06.2010 din: Peănă Sorin Vasile în Peănă Emilian Ștefan și continuă contractul de închiriere până la expirarea duratei acestuia, respectiv până la data de 13.06.2025, în beneficiul d-lui Peănă Emilian Ștefan, având forma următoare:

Nr. crt.	Numele si prenumele	Grad rudenie cu titularul	Anul nasterii	Societatea la care lucreaza	Venit net lunar
1.	Peănă Emilian Ștefan	titular			
2.	Peănă Paul	frate			

2. Chiria se va indexa anual cu rata inflatiei de către Serviciul impozite, taxe și autorizare activități comerciale, fara a mai fi anuntat in scris. Conform Codului fiscal, art.256, alin.3, se stabileste taxa pe teren ce va fi calculata de Serviciul impozite, taxe și autorizare activități comerciale.

3. Celelalte clauze din contractul de închiriere rămân neschimbate.

4. Prezentul act adițional se incheie in 3 exemplare, din care unul se predă chiriașului.

PROPRIETAR,  
Primar,  
Gheorghe Huja

CHIRIAS,  
Peănă Emilian Ștefan

Secretar general,  
Ciprian Constantin Rusu

Director executiv ,  
Cornel- Iulian Barbu

Întocmit,  
Daniela Moldoveanu

INIȚIATOR  
PRIMAR  
GHEORGHE HUJA





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE**

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300  
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012  
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: [primarie@cisnadie.ro](mailto:primarie@cisnadie.ro)

**Nr.20563 din 01.11.2022**

**REFERAT DE APROBARE**

privind continuarea contractului de închiriere nr. 1874 din 14.06.2010,  
în beneficiul domnului Peană Emilian Ștefan

Având în vedere cererea nr. 17253/22.09.2022 a d-lui Peană Emilian Ștefan privind modificarea titularului contractului de închiriere nr.1874/14.06.2010, de pe numele Peană Sorin Vasile pe numele Peană Emilian Ștefan, conform certificatului de deces seria D 11 nr. 844047 din 14.09.2022 și radierea din contract a mamei Peană Liliana conform Certificatului medical constatator al decesului seria DZ Nr.393861 din 24.07.2012.

Spațiul este compus din: vestibul 2,09 mp., camera 1,51 mp., bucatarie 4,96 mp., camera de zi de 27,13mp., dormitor de 11,62 mp., hol de 2,45 mp., baie de 4,50mp. Cota apartamentului este de 25% din 228 mp teren construit.

Spatiul mentionat nu face obiectul unui litigiu și nu este depusă notificare în baza Legii nr.10/2001.

Pentru locuința mai sus menționată sumele cu titlu de chirie sunt achitate la zi de către chiriaș;

În conformitate cu prevederile art.323, alin.(1), (3), art.324, alin.(1), (3), art.1777, din Codul Civil, art.45, Legea 114/1996, Legea locuinței;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(1) și alin.(6) lit.„a”, art. 139 alin. 12, art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Având în vedere cele arătate, considerăm oportun ca serviciul de specialitate din cadrul Direcției tehnice să întocmească documentația pentru inițierea unui proiect de hotărâre a Consiliului Local în vederea încheierii unui act adițional la Contractul de închiriere nr.1874 din 14.06.2010 cu d-nul Peană Emilian Ștefan.

**INIȚIATOR,**  
**PRIMAR**  
**GHEORGHE HUJA**





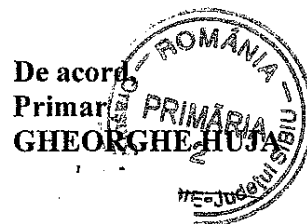
**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE**

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300  
Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012  
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: [primarie@cisnadie.ro](mailto:primarie@cisnadie.ro)

**Direcția Tehnică**

**Compartiment Administrare Locuințe și Spații cu Altă Destinație**

**Nr. 20564 din 01.11.2022**



**RAPORT DE SPECIALITATE**

privind continuarea contractului de închiriere nr. 1874 din 14.06.2010,  
în beneficiul domnului Peană Emilian Ștefan

Având în vedere referatul de aprobare nr. 20563/01.11.2022 a proiectului de hotărâre privind încheierea unui act adițional la Contractul de închiriere nr. 1874 din 14.06.2010, ca urmare a cererii înregistrate la Primăria Orașului Cisnădie cu nr. 17253/22.09.2022, în care d-nul Peană Emilian Ștefan solicită modificarea titularului contractului de închiriere nr. 1874 din 14.06.2010, de pe numele Peană Sorin Vasile pe Peană Emilian Ștefan, conform Certificatului medical constatator al decesului seria D.11, nr. 844047 din 14.09.2022 și radierea din contract a mamei Peană Liliana conform Certificatului medical constatator al decesului seria DZ Nr.393861 din 24.07.2012.

Spațiul este compus din: vestibul 2,09 mp., camera 1,51 mp., bucaterie 4,96 mp., camera de zi de 27,13mp., dormitor de 11,62 mp., hol de 2,45 mp., baie de 4,50mp. Cota apartamentului este de 25% din 228 mp teren construit.

Spatiul mentionat nu face obiectul unui litigiu și nu este depusă notificare în baza Legii nr.10/2001.

Pentru locuința mai sus menționată sumele cu titlu de chirie sunt achitate la zi de către chirias;

În conformitate cu prevederile art.323, alin.(1), (3), art.324, alin.(1), (3), art.1777, din Codul Civil, art.45, Legea 114/1996, Legea locuinței;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(1) și alin.(6) lit.,a”, art. 139 alin. 12, art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Având în vedere cele arătate, propunem inițierea unui proiect de hotărâre a Consiliului Local în vederea încheierii unui act adițional la Contractul de închiriere nr.1874 din 14.06.2010.

Director executiv,  
Nicolae Valer Radoiu

Inspector,  
Ioan Prie

23.09.2022

Dir. Tehnică

CERERE

PRIMĂRIA ORĂȘULUI CÎSNĂDIE

REGISTRATURĂ

Nr. intrare

4253/22 SEP 2022

Nr. ieșire

/

0753920497

Peana Emilia

Dr. P. Paul  
26.09.2022

SUBSEMINATUL PEANĂ EMILIAN-STEFAN  
CU CI SERIA SB, NR. , SI CNP  
DOMICILIAT ÎN ORĂȘUL CÎSNĂDIE JUD SIBIU,  
STR. LUNGĂ NR 102 UĂ ROG A-MI APROBA  
CEREREA DE SCHIMBARE A TITULARULUI  
CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE AL OBIECTULUI  
DIN STRADA WERNIGERODE BL2. Ap. 1 PE  
NUMELE MEU SI AL FRATELUI MEU  
PEANĂ PAUL CU CI SERIA SB NR.  
SI CNP , MOTIVUL FIIND  
DECESUL TATAȚII NOSTRU, PEANĂ SORIN-  
VASILE CARE A FOST SI TITULAR AL CON-  
TRACTULUI DE ÎNCHIRIERE CU NR 1874  
DIN DATA DE: 14.06.2010.

VĂ MULTUMESC!

PEANĂ EMILIAN STEFAN

PEANĂ PAUL

Peana.

ACT ADIȚIONAL nr.2  
la Contractul de închiriere nr.1874/2010

**1. Părțile contractante**

Orasul Cisnădie, P-ta Revoluției nr.1, reprezentat prin primar dl.Gheorghe Huja în calitate de proprietar,

și

Peana Sorin-Vasile, cu domiciliul în localitatea Cisnădie str. Wernigerode, bl.2, ap.1, județul Sibiu, legitimat/ legitimata cu buletinul/cartea de identitate seria SB nr. , CNP in calitate de chirias, a intervenit prezentul contract de închiriere.

**2. Obiectul actului adițional:**

**„III. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani, cu începere de la data de 14.06.2020 până la data de 13.06.2025

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

3. Chiria se va indexa anual cu rata inflației de către Serviciul Buget, impozite și taxe, fara a mai fi anuntat in scris. Conform Codului fiscal, art.256, alin.3, se stabileste taxa pe teren ce va fi calculata de Serviciul buget, taxe si impozite.

4. Celelalte clauze din contractul de închiriere rămân neschimbate.

5. Prezentul act adițional se încheie in 3 exemplare, din care unul se predă chiriașului.

Anexe : - Hotărârea Consiliului Local Cisnădie nr.108 din 21 aprilie 2020.

Proprietar,

Chiriaș,

Primar ,  
Gheorghe Huja

Peana Sorin Vasile

Secretar general,  
Ciprian Constantin Rusu



Director executiv,  
Cornel Iulian Barbu

Întocmit,  
Ioan Prie

JUDEȚUL SIBIU  
PRIMĂRIA ORĂȘULUI CISNĂDIE  
Nr. 1874 din 14.06.2010

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Orășul Cisnădie, P-ta Revoluției nr. 1, reprezentat prin primar dl. Johann Krech și director executiv dl. Cornel Iulian Barbu în calitate de proprietar,

și  
2. Peana Sorin-Vasile, cu domiciliul în localitatea Cisnădie str. Lunga, nr. 102, județul Sibiu, legitimat/ legitimată cu buletinul/cărțile de identitate seria SB nr. CNP  
în calitate de chiras, a intervenit prezentul contract de închiriere.

### II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Primul, în calitate de proprietar, închinază, iar al doilea, în calitate de chiras, ia cu chirie locuința din localitatea Cisnădie, str. Werrigerode bl. 2, ap. nr. 1 parter, identificat cu nr. top 6717/1/2/I. Spațiul este compus din: vestibul 2,09 mp, cameră 1,51 mp, bucatărie 4,96 mp, camera de zi de 27,13 mp, dormitor de 11,62 mp, hol de 2,45 mp, baie de 4,50 mp.

Componenta locuinței închiriate						
Nr. Crt.	Denumirea încăperii	Suprafața m.p.	În folosință		Observații	
			Exclusiv	Comună		
1	Vestibul	2,09	da			
2	Camara	1,51	da			
3	Bucătărie	4,96	da			
4	Camera de zi	27,13	da			
5	Dormitor	11,62	da			
6	Hol	2,45	da			
7	Baie	4,50	da			

Cota apartamentului este de 25% din 228 mp teren construit.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chirasul titular și familia sa compusă din 4 persoane.

### Componenta familiei ce locuiește împreună cu titularul

Nr. Crt.	Numele și prenumele	Grad rudenie în rap. cu titularul	Anul nașterii	Societatea la care lucrează	Venit net lunar
1	Peana Sorin Vasile	titular			
2	Peana Liliana	sotie		PENSIE	434 lei
3	Peana Emilian Stefan	fiu			
4	Peana Paul	fiu			

Locuința descrisă la cap. II se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare - preluare încheiat între părți, ce face parte integrantă din prezentul contract.

### III. DURATA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani, cu începere de la data de 14.06.2010 până la data de 13.05.2015

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti

### IV. CHIRIA

Contravaloarea avizelor și introducerea utilităților pentru apartament este de 1214,5 lei, sumă ce se va achita până la data de 14.09.2010.

Chiria lunară este de 247 lei, la care se adaugă contribuția la cheltuielile comune și plata utilităților.

Chiria se datorează începând cu data de 14.06.2010 și se achită în contul proprietarului la casieria Primăriei, până la data de 30 ale fiecărei luni

Oncă modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chirasului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,15% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere.

Plata utilităților și a cheltuielilor comune se face direct la furnizori, cu obligativitatea ca la data de 31.12.2010, să faceți parte din asociația de locatari ai str. Wernigerode, concomitent cu înființarea fondului de rulment.

### V. OBLIGAȚIA PĂRȚILOR CONTRACTANTE

a) Proprietarul se obliga

- să predea chirasului locuința în stare normală de folosință.

- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii, pe toată durata închirierii locuinței.

b) Chirasul se obliga

- să ducă la îndeplinire și în termen obligațiile stabilite la Cap. IV alin.1 și alin.6 din contract.

- să folosească locuința închiriată potrivit destinației sale, ca un bun proprietar. Oncă modificare sau îmbunătățire a locuinței este permisă numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de proprietar.

- să permită accesul proprietarului în locuință, semestrial, în scopul verificării eventualelor degradări ale imobilului.

- să achite contravaloarea chiriei la termenele și în condițiile stabilite în contract.

- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a 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, 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 parțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere.

- să nu folosească pentru prepararea hranei și pentru încălzirea locuinței lemne sau alte produse similare.

- să comunice proprietarului în termen de 30 de zile oncă modificare produsă în venitul net al familiei sale, în componența acesteia sau în situația locativă (dobândirea în proprietate a unei alte locuințe), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

- să predea proprietarului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței.

- să încheie în termen de 30 de zile de la încheierea contractului de închiriere, contracte cu furnizorii de utilități (apă - canal, gaz, energie electrică, salubritate etc.) și să achite integral obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune privind utilitățile de care beneficiază;
- să nu schimbe destinația spațiului închiriat, conform ordinului de repartizare.

#### **VI. SUBÎNCHIRIEREA, SCHIMBUL DE LOCUINȚE ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

Subînchirierea, totală sau parțială, schimbul de locuințe, precum și cesiunea, cu titlu oneros sau gratuit a locuinței care face obiectul prezentului contract, sunt strict interzise, sub sancțiunea rezilierii contractului.

#### **VII. NULITATEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- obliga chiriasul să recunoască sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcție și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. V pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;
- impun chiriasilor să facă asigurări de daune;
- exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

#### **VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

- prin acordul părților;
- expirarea termenului, în cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului, nu operează prorogarea legală a contractului sau reînnoirea de drept a acestuia;
- pieirea locuinței;
- ca efect al înstrăinării imobilului închiriat prin acte între vii;
- în termen de 30 de zile calendaristice de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosință neîntreruptă a locuinței în cazul titularului de contract, nerezident, dacă, nici una dintre persoanele îndreptățite, conform art. 27 al. 1 lit a)-c) din Legea nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare, nu solicită beneficiul contractului de închiriere;
- rezilierea contractului pentru neexecutarea obligațiilor de către chiriaș.

##### **Rezilierea contractului**

Contractul de închiriere se consideră reziliat înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat:

- la cererea chiriasului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de min. 60 de zile;
- la cererea proprietarului, atunci când:
  - chiriasul nu a achitat chiria, plata utilităților sau contribuțiile la cheltuielile comune cel puțin 3 luni consecutiv;
  - chiriasul a pricinuit însermante stricacuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricaror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
  - nu a permis accesul semestrial al proprietarului în spațiu în scopul verificării eventualelor degradări produse din vina chiriasului;
  - chiriasul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
  - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale, precum și obligațiile asumate în sarcina sa, conform Cap. V lit. « b » din contract.

- chiriașul dobândește, în orice mod, drept de proprietate asupra locuinței închinate sau asupra altei locuințe

În caz de neexecutare, totală sau parțială, a obligațiilor asumate prin prezentul contract, acesta se consideră desființat de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, fără orice formalitate prealabilă sau fără intervenția vreunei instanțe judecătorești, acesta reprezentând un pact comisoriu expres de gardul IV.

Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, iar chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, penalităților de întârziere și a cheltuielilor comune până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

#### **IX. DREPTUL DE PREEMTIUNE**

Chiriașul al cărui contract de închiriere s-a derulat neîntrerupt cel puțin 6 luni beneficiază de dreptul de preemțiune la cumpărarea locuinței, la prețul de vânzare din raportul de evaluare actualizat, în urma unei hotărâri a Consiliului Local.

#### **X. NOTIFICĂRI**

În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte, este valabilă îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul modalității prevăzută în aliniatul anterior.

#### **XI. CLAUZE FINALE**

În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, 14.06.2010 în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

#### **XII. ANEXA**

- Hotărârea Consiliului Local Cisnădie nr.72 din 11 mai 2010.

Proprietar,

Chirias,

Primar,

Johann Krech

Peana Sorin Vasile

Director executiv,

Cornel Iulian Barbu

Vizat juridic,

Anda Spinel

Întocmit,

Prie Ioan

