

Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență Decizională  
Biroul pentru Aplicarea Legii nr. 52/2003  
Nr. 7125/11/24 12.2017

**ANUNȚ**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

**Proiect de hotărâre privind aprobarea Regulamentului serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului**

Potrivit art. 7, alin. 2 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, "Anunțul referitor la elaborarea unui proiect de act normativ va fi adus la cunoștința publicului, în condițiile alin. (1), cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de supunerea spre avizare de către autoritățile publice ..."

Procedură dezbateri: 30 de zile lucrătoare: termen : **15 februarie 2018.**

Proiectul de act normativ, mai sus amintit, cu documentația de bază, poate fi consultat:

- pe site-ul P.M.B. – [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro);

link [http://www.pmb.ro/instituti/cgmb/dezb\\_publica/proiecte/pr\\_dezb\\_publica.php](http://www.pmb.ro/instituti/cgmb/dezb_publica/proiecte/pr_dezb_publica.php)

- la sediul PMB, B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5.

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare.

În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea 52/2003, republicată, până la data de **15.01.2018**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectele de acte normative, se vor transmite:

- prin site-ul [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro);

- prin poștă pe adresa P.M.B. – B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5 – Direcția Asistență Tehnică și Juridică;

- depuse la Centrul de Informare – P.M.B., B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5.

Materialele transmise vor purta mențiunea:

**„Recomandare la proiect de act normativ”**

DIRECTOR EXECUTIV

Mariana Brod

Șef serviciu,  
Nicoleta Sunică

p. Șef Birou,  
Elena Liliana Miu

Întocmit,  
Alexandru Reluta



## Consiliul General al Municipiului București

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu și Autoritatea Municipală de Reglementare a Serviciilor Publice;

Văzând rapoartele comisiilor din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

În baza prevederilor:

-Art. 9 din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;

-Hotărârii C.G.M.B. nr. 188/2017 privind aprobarea extinderii activității Autorității Municipale pentru Reglementarea Serviciilor Publice (AMRSP) în domeniul serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local din răspunderea Municipiului București și încheierea actului adițional nr. 2 la statutul AMRSP;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. d), alin. (6) lit. a) pct. 19 și art. 45 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

### CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

#### HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Regulamentul serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Autoritatea Municipală de Reglementare a Serviciilor Publice vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința..... a Consiliului General al Municipiului București din data de.....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Orlando Culea

SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
Georgiana Zamfir

**REGULAMENTUL  
SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI IMOBILIAR  
AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI ȘI ÎN  
DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

**CAPITOLUL I.  
DISPOZIȚII GENERALE**

**Art. 1.**

(1) Prezentul Regulament stabilește cadrul juridic unitar privind desfășurarea serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului, definind modalitățile și condițiile cadru ce trebuie îndeplinite pentru asigurarea serviciului, indicatorii de performanță, condițiile tehnice, raporturile dintre operator, utilizator și autoritatea administrației publice locale, în conformitate cu prevederile:

- HGR nr. 955/2004 pentru aprobarea reglementarilor-cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local
- Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, aprobată cu modificări prin Legea nr. 3/2003
- Legea nr. 114/1996 privind legea locuinței
- alte reglementări în domeniu

(2) Prevederile prezentului Regulament se aplică Serviciului de Administrare a Fondului Imobiliar al Municipiului București (S.A.F.I.), înființat și organizat de autoritatea administrației publice locale, pentru satisfacerea nevoilor populației, ale instituțiilor publice și ale agenților economici din aria administrativă teritorială a orașului.

**Art. 2.**

(1) Serviciul public de administrare a fondului imobiliar este un serviciu public de administrare a patrimoniului public și privat de interes local și cuprinde activități edilitare și de interes public desfășurate pentru administrarea și exploatarea bunurilor publice / private ale Municipiului București și ale statului.

(2) Fondul imobiliar are doua componente în structura sa, fondul locativ (locuinte) și spații cu altă destinație decât cea de locuintă.

**Art. 3.**

Condițiile tehnice și indicatorii de performanță prevăzuți în prezentul Regulament au un caracter minimal. Consiliul General al Municipiului București ca organ deliberativ poate aproba și alți indicatori de performanță sau condiții tehnice pentru serviciul de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, pe baza unor studii de specialitate.

**Art. 4.**

Serviciului public de administrare a fondului imobiliar al Municipiului București, având ca obiect de activitate administrarea fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului, se organizează și funcționează cu respectarea prevederilor legale în vigoare, privind administrația publică locală, descentralizarea administrativă și financiară, dezvoltarea regională, finanțele publice locale și cu respectarea principiilor:

- a) autonomiei locale;
- b) descentralizării serviciilor publice;
- c) subsidiarității și proporționalității;
- d) responsabilității și legalității;
- e) asocierii intercomunitare;
- f) dezvoltării durabile și corelării cerințelor cu resursele;



- g) protecției și conservării mediului natural și construit;
- h) asigurării igienei și sănătății populației;
- i) administrării eficiente a bunurilor din proprietatea publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale;
- j) participării și consultării cetățenilor;
- k) liberului acces la informațiile privind serviciile publice.

#### **Art. 5.**

Prezentul regulament este elaborat în conformitate cu următoarele prevederi legale:

- Legea nr. 114/1996, legea locuinței;
- Legea nr. 241/2001, pentru aprobarea O.U.G. nr. 40/1999, privind protecția chiriașilor și pentru stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/2001, legea privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989;
- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
- Hotărârea Guvernului nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m<sup>2</sup>) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, modificată și completată;
- Legea nr. 215/2001 privind Legea administrației publice locale;
- Hotărârea Guvernului nr. 955/2004 privind aprobarea reglementarilor-cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local;
- Hotărârea Guvernului nr. 457/2017 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1.275/2000;
- Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, aprobată cu modificări prin Legea nr. 3/2003;
- Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe
- HCGMB nr. 201/ 2000- privind aprobarea propunerii proiectului OUG pentru competarea Ordonanței de Urgență nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuit.
- HCGMB nr. 123/ 2012 - privind punera în aplicare a Ordonanței Guvernului nr.16/2011 privind modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr.20/1994 privind masuri de reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, în vederea finanțării de la bugetul local, în limita fondurilor alocate anual cu această destinație, a cheltuielilor privind proiectarea și execuția lucrărilor de intervenție la spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, situate în clădirile incluse în programe anuale;
- Dispoziția Primarului General nr.1245/2012 pentru modificarea Dispoziției Primarului General nr. 41/2011 privind nominalizarea componentei Comisiei de analiză a solicitărilor de locuințe sociale și spații cu altă destinație decât aceea de locuință, beneficiari ai Legii nr.341/2004
- HCGMB nr. 162 / 2015 aprobarea listei documentelor necesare, criteriilor și punctajelor necesare pentru repartizarea locuințelor sociale aflate în patrimonial Municipiului București și în administrarea Serviciului Spațiu Locativ și cu Altă Destinație;
- HCGMB nr. 211 / 1997 privind concesionarea terenurilor din curtile imobilelor pentru extinderea locuințelor;
- HCGMB nr. 211 / 2006 privind aprobarea metodologiei de evaluare a terenurilor aparținând domeniului public și privat al Municipiului București și a documentației cadru de elaborare a ofertelor pentru procedurile de concesionare.

## CAPITOLUL II. DEFINIȚII

### Art. 6.

Pentru definirea obiectului prezentului regulament se folosesc următorii termeni:

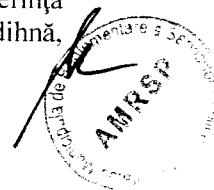
- a) *autoritatea administrației publice locale* – Consiliul General al Municipiului București - CGMB și Primăria Municipiului București - PMB;
- b) *autoritate de reglementare locală* – Autoritatea Municipală de Reglementare a Serviciilor Publice - AMRSP, în calitate de autoritate de reglementare tehnică;
- c) *fond imobiliar* - alcătuit din: fondul locativ (locuințe) și spații cu altă destinație decât cea de locuință, împreună cu terenurile aflate în administrare;
- d) *fond locativ* - ansamblul construcțiilor alcătuite din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisfac cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;
- e) *spații cu altă destinație decât cea de locuință* - spații în care se desfășoară activități economice, sociale, culturale, etc. (spații comerciale, spații pentru prestări servicii, sedii bănci, etc.);
- f) *domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale* - totalitatea bunurilor mobile și imobile intrate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale prin modalitățile prevăzute de lege și care nu fac parte din domeniul public al acestora;
- g) *domeniul public al unităților administrativ-teritoriale* - totalitatea bunurilor mobile și imobile aflate în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public local ori județean și care nu au fost declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național;
- h) *domeniul privat al statului* - totalitatea bunurilor mobile și imobile aflate în proprietatea statului și care nu fac parte din domeniul public al acestuia, asupra acestor bunuri statul având un drept de proprietate privată;
- i) *indicatori de performanță* – parametrii măsurabili ai serviciilor prestate utilizatorului care trebuie realizați de operator la anumite termene și în anumite condiții, și care se regăsesc și în caietul de sarcini;
- j) *operator* - persoana juridică ce prestează serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului, desemnat în urma procedurilor legale;
- k) *infrastructură edilitar-urbană* - ansamblul bunurilor mobile și imobile dobândite potrivit legii, constând în clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente funcționale, dotări specifice și mobilier urban, inclusiv terenurile aferente, destinate desfășurării unor activități edilitar-gospodărești; infrastructura edilitar-urbană face parte din domeniul public sau privat al unităților administrativ-teritoriale și este supusă regimului juridic al proprietății publice sau private, potrivit legii;
- l) *activități edilitar-gospodărești* - ansamblul acțiunilor de utilitate și interes public local sau județean, desfășurate din inițiativa și sub organizarea autorităților administrației publice locale, prin care se asigură, într-o concepție unitară și coerentă, buna gospodărire și modernizarea localităților, dezvoltarea durabilă a acestora și a infrastructurii edilitar-urbane, precum și condiții normale de muncă, de viață și de locuit pentru comunitățile locale;
- m) *servicii de administrare a domeniului public și privat* - totalitatea acțiunilor și activităților edilitar-gospodărești prin care se asigură administrarea, gestionarea și exploatarea bunurilor din domeniul public și privat al unităților administrativ-teritoriale, altele decât cele date, potrivit legii, în administrarea altor servicii publice locale;

### Art. 7.

De asemenea, în prezentul Regulament mai sunt utilizați termenii:

*Locuința* - construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

*Locuință convenabilă* - locuință care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile locuinței, la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de odihnă.



preparare a hranei, educație și igienă, asigurând exigențele minimale.

*Locuința socială* - locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

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

*Locuința de intervenție* - locuința destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența în caz de urgență în cadrul respectivelor unități economice sau bugetare.

*Locuința de necesitate* - locuința destinată cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale caror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari.

*Locuința de protocol* - locuința destinată utilizării de către persoanele care sunt alese în unele funcții ori demnități publice, exclusiv pe durata exercitării acestora.

*Casa de vacanță* - locuința ocupată temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreerii.

*Locuință de sprijin* - Locuință cu o suprafață utilă de cel mult 100 mp, care se atribuie cu chirie unor persoane sau familii care au fost evacuate prin proceduri de executare silită din locuințele proprietate personală, în urma neachitării obligațiilor contractuale prevăzute în contracte de credit ipotecar, și a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței."

*Locuință cu condiții improprii* - locuința improvizată sau construcția cu destinația de locuință care nu îndeplinesc cerințele minimale de locuit, astfel cum sunt prevăzute în Anexa 1 lit a) din Legea 114/1996, legea locuinței.

*Condominiu* - Imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, dintre care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciară colectivă și cate o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz. Constituie condominiu:

- un corp de clădire multietajat sau, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună, fiecare tronson cu una sau mai multe scări din cadrul acestuia;

*Unitate individuală* - Unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit și/sau spații cu altă destinație situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie. În cazul în care accesul la unitatea funcțională sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta trebuie să fie asigurat printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și înscrise în cartea funciară

*Închirierea locuințelor* se face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnată prin contract scris.

*Contractul de închiriere* este un contract prin care o persoană numită locator se obligă să asigure unei alte persoane, numită locatar, în folosință temporară, totală sau parțială, o locuință.

*A.N.L.* - Agenția Națională pentru Locuințe - instituție de interes public din structura Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene cu personalitate juridică de coordonare a unor resurse de finanțare în domeniul construcției de locuințe.

*Tineri* - Sunt persoane majore în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite, destinate închirierii.

*Familie* - Prin familie se înțelege soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună;

*Persoană marginalizată* - persoană care beneficiază de venit minim garantat, sau face parte dintr-o familie beneficiară de venit minim garantat în condițiile Legii nr.416/2001, privind venitul minim garantat și se află în una din următoarele situații:

- a) nu are loc de muncă;
- b) nu are locuință în proprietate;
- c) locuiește în condiții improprii;



- d) are unul sau mai mulți copii în întreținere sau face parte dintr-o familie cu mulți copii în întreținere sau face parte dintr-o familie cu mulți copii în întreținere;
- e) este o persoană vărsnică fără susținători legali;
- f) are în întreținere o persoană încadrată în categoria persoanelor cu handicap grav, accentuat ori invaliditate de gradul I sau II;
- g) a executat o pedeapsă de privare de libertate.

*Personă vărsnică*- persoană care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege.

*Copil*- copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat, precum și copilul încredințat unuia sau ambilor soți dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela saucuratela.

*Persoană singură* - persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură.

*Familie monoparentală*- este familia formată din persoană singură și copii în vârstă de până la 18 ani aflați în întreținere și care locuiesc împreună cu aceasta.

*Comisia socială de analiză*- comisie numită prin Dispoziția primarului, formată din funcționari și specialiști din compartimentele cu atribuțiuni în domeniile administrativ, social și juridic precum și consilieri locali, care analizează solicitările de locuințe, acordă punctajul potrivit criteriilor de ierarhizare, întocmește listele de priorități și de atribuire a locuințelor disponibile pentru închiriere și analizează/ avizează solicitările de schimburi de locuințe.

*Criteria - cadru* - norme stabilite de Consiliul Local pe baza Hotărârii de Guvern nr. 962 din 27 septembrie 2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe. Acestea cuprind:

*Lista solicitanților care au acces la locuință* - reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma stabilirii dosarelor a căror titulari de cereri se încadrează în prevederile punctului

*Lista solicitanților care nu au acces la locuință* - reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma studierii dosarelor, a căror titulari de cereri nu se încadrează în prevederile punctului A "Criteria de acces la locuință" din Anexa nr. 11 a Hotărârii de Guvern nr. 962 din 27 septembrie 2001.

*Lista de prioritate* - reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma acordării punctajului pe baza prevederilor punctului B „Criteria de ierarhizare stabilite prin punctaj” din Anexa nr. 11 a Hotărârii de Guvern nr. nr. 962 din 27 septembrie 2001, pentru aprobarea Normelor metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe în ordinea descrescătoare a punctajului obținut de către cei aflați pe lista solicitanților care au acces la locuință.

*Lista de repartizare a locuințelor*- reprezintă lista întocmită prin preluarea solicitanților înscriși în lista de prioritate, pe număr de camere în funcție de solicitarea acestora în cerere.

*Contract de închiriere* - actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței;

*Chirie socială*- chiria stabilită pentru locuințele sociale al cărui nivel maxim este de 10% din venitul net lunar, calculate pe ultimele 12 luni pe familie.

### **CAPITOLUL III.**

## **ORGANIZAREA, FUNCTIONAREA SI FORMA DE GESTIUNE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI IMOBILIAR AFLAT IN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI SI IN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

### **SECȚIUNEA 1.**

## **EXPLOATAREA SI INCHIRIEREA LOCUINTELOR DIN FONDULUI LOCATIV AFLAT IN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI SI IN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

### **Art. 8.**

(1) **Fondul de locuințe** este compus din:



- a) locuințe sociale
  - b) locuințe de necesitate
  - c) locuințe de sprijin
  - d) locuințe pentru tineri, construite în regim de închiriere din fonduri ANL;
  - e) locuințe în regim normal de închiriere
- (2) Locuințe libere sunt:
- a) locuințe care trec în administrarea Operatorului desemnat de autoritatea administrației publice locale, ca urmare realizării de investiții;
  - b) locuințe rămase libere urmare a încetării contractului de închiriere prin: solicitarea chiriașului de a preda locuința; rezilierea contractului de închiriere și evacuarea din locuință; decesul titularului contractului de închiriere.
- (3) Individual, pentru fiecare unitate locativă care poate fi repartizată, se transmite de către operatorul serviciului, compartimentului de spațiu locativ din cadrul autorității administrației publice locale, adresa poștală a locuinței, numărul de camere și dependințe, suprafața utilă și situația juridică a imobilului.
- (4) Compartimentul de spațiu locativ prezintă situația locuințelor libere în cadrul ședințelor Comisiei Sociale care analizează solicitările de locuințe și repartizează locuințele care aparțin fondului locativ aflat în administrarea operatorului
- (5) Departamentul pentru fondul imobiliar și/sau operatorul serviciului ține evidența fondului locativ, după ce au fost făcute repartizările pentru locuințele din fondul locativ.
- (6) Departamentul pentru fondul imobiliar din cadrul autorității administrației publice locale verifică periodic, dar cel puțin o dată pe an sau de câte ori este nevoie, modul de întreținere și exploatare a locuințelor de către chiriași.

## **Locuinta socială**

### **Art. 9**

- (1) Locuinta sociala este locuinta in cadrul fondului locativ din cadrul fondului imobiliar si nu poate fi instrainata.
- (2) Locuintele sociale se repartizeaza de catre autoritatea administratiei publice locale pe baza criteriilor stabilite anual de aceasta, în condițiile reglementate, și de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate hotarata, categoriile de beneficiari stabilite in actele legislative in vigoare.

### **Art. 10**

Categoriile de persoane îndreptățite să primească cu prioritate o locuință socială sunt următoarele:

- a). tineri căsătoriți care au fiecare varsta de până la 35 de ani;
- b) familii monoparentale;
- c) tineri proveniți din instituțiile de ocrotire socială care au implinit varsta de 18 ani;
- d) invalizi de gradul I și II, persoane handicapate;
- e) pensionari;
- f) veterani și văduve de război;
- g) persoanele oprimate de regimul comunist;
- h) persoane care datorită condiției de vârstă nu pot beneficia de locuințe ANL;
- i) persoanele evacuate din casele naționalizate.
- j) alte persoane sau familii considerate ca și cazuri sociale, pe care le stabilește comisia sociala;

### **Art. 11**

Solicitările de atribuire a unei locuințe sociale se adresează comisiei sociale din cadrul autorității administrației publice locale și se depun la registratura generală a autorității administrației publice locale.

### **Art. 12**

Solicitantul de locuință socială va întocmi un dosar care va cuprinde numai documentele și actele specificate în legislația în vigoare.

### **Art. 13**





- (1) Verificarea dosarelor cu actele solicitate se face prin compartimentul de specialitate din cadrul autorităților administrației publice locale.
- (2) Serviciul de asistență socială al autorității administrației publice locale verifică în teren situația locativă a fiecărui solicitant de locuință socială și întocmește anchete sociale, pe care le transmite comisiei sociale.

#### **Art. 14**

- (1) În vederea întocmirii listei de priorități se numește comisia sociala privind stabilirea ordinii de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe sociale, în repartizarea locuințelor sociale și stabilirea criteriilor în baza cărora se repartizează locuințele sociale, cu componența stabilită prin hotărâre a autorității administrației publice locale.
- (2) Comisia sociala, potrivit reglementarilor legale, analizează dosarele solicitanților de locuințe sociale, întocmește lista de priorități și o supune spre aprobare autorității administrației publice locale;
- (3) Lista de prioritati se va afisa la sediul autoritatii administrației publice locale.

#### **Art. 15**

- (1) Lista de priorități întocmită și aprobată, în conformitate cu normele legale și reglementările locale, va cuprinde în principal:
  - a) numele și prenumele solicitantului
  - b) adresa de domiciliu
  - c) număr de camere solicitat
  - d) total punctaj acumulat.
- (2) Contestatiile cu privire la poziția de pe listele de prioritati sau cu privire la punctajul acordat se vor depune la registratura generala a autoritatii administrației publice locale, în termen de 5 zile de la afisarea listelor.
- (3) Contestatiile vor fi solutionate in termen de 10 zile de la data inregistrarii acestora.

#### **Art. 16**

- (1) Închirierea locuințelor din fondul locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului se face în baza listelor de priorități întocmite și aprobate, în condițiile legii.
- (2) Lista de priorități se întocmește sau se reface anual prin grija autorității administrației publice locale.

#### **Locuința de sprijin**

##### **Art. 17.**

Aceste locuințe aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale și nu pot fi înstrăinate, dar pot fi exploatate în condițiile legii.

##### **Art. 18.**

Locuințele de sprijin se repartizează de către autoritățile administrației publice locale, care le-au dobândit în proprietatea publică a municipalității printr-o formă legală, pe baza criteriilor stabilite anual prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului București, în condițiile prevederilor legislative în vigoare. De aceste locuințe pot beneficia persoanele și familiile care urmează a fi evacuate sau au fost evacuate prin proceduri de executare silită din locuințe, în baza unui contract de închiriere.

##### **Art. 19.**

Nu pot beneficia de locuințe de sprijin, potrivit legii, persoanele sau familiile care:

- a) dețin în proprietate o altă locuință;
- b) dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat.

##### **Art. 20.**



În cazul în care locuința de sprijin nu este solicitată de către fostul proprietar al locuinței, aceasta va fi repartizată altor persoane a căror locuință a fost executată silit.

**Art. 21.**

În cazul în care numărul cererilor pentru închirierea locuințelor de sprijin înregistrate la nivelul autorității administrației publice locale este, timp de cel puțin un an, constant mai redus decât numărul locuințelor de sprijin aflate în proprietatea autorității administrației publice locale, aceasta poate aproba închirierea locuințelor de sprijin și altor categorii de solicitanți, cu respectarea prevederilor legale.

**Art. 22.**

(1) Contractul de închiriere se încheie de către reprezentantul autoritatilor administratiei publice locale cu beneficiarii legali stabiliți de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

(2) Nivelul chiriei nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferența până la valoarea nominală a chiriei va fi subvenționată de la bugetul local al unității administrativ-teritoriale unde este situată locuința de sprijin.

**Art.23.**

Contractul de închiriere se poate rezilia la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minimum 60 de zile, sau la cererea proprietarului, în cazul în care:

- a) chiriașul nu a respectat clauzele contractului de închiriere;  
chiriașul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;
- b) chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 90 de zile, dacă au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;
- c) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței.

**Art. 24.**

Beneficiarii locuințelor de sprijin nu au dreptul să subînchirieze, să transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

**Locuinta A.N.L**

**Art. 25.**

(1) Locuintele construite din fondurile statului prin grija Agenției Naționale pentru Locuinte pot fi închiriate în condițiile legii;

(2) Solicitățile de locuințe pentru tineri, construite în regim de închiriere, din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe (A.N.L.) se înregistrează într-un registru special al Autorității Publice Locale.

(3) Cererea de atribuire a unei locuințe construite din fondurile A.N.L., în regim de închiriere se depune, de către solicitant, la registratura generală a autorității administrației publice locale.

**Art. 26.**

Documente necesare constituirii dosarului de solicitare de locuință pentru tineri, construite în regim de închiriere din fondurile Agenției Naționale de Locuințe, sunt aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 162/2015, în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 și a H.G.R. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale de Locuințe.

**Art. 27.**

(1) Înaintarea, spre verificare și aprobare a dosarelor cu solicitările de locuințe ANL către comisia socială, pentru întocmirea listei de priorități, cu propunerile de repartizare a unei locuințe ANL, lista care va fi aprobată de Consiliului General al Municipiului București / Consiliile locale.



(2) Ierarhizarea solicitărilor de locuințe care au îndeplinit, în totalitate, criteriile restrictive, se stabilește în conformitate cu prevederile Legii 152/1998 privind înființarea A.N.L. cu modificările și completările ulterioare și a Normelor de aplicare a acesteia aprobate prin HGR. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, în baza actelor depuse de către solicitant, această ierarhizare reprezentând lista de priorități.

(3) Lista de priorități se înaintează, de către comisia socială numită în vederea analizării cererilor și repartizării locuințelor aflate în domeniul public și privat al Municipiului București, precum și a locuințelor pentru tineri destinate închirierii construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe, autorității administrației publice locale, spre analiză și aprobare, prin emiterea unei hotărâri în acest sens.

(4) Lista de priorități se afișează la sediul autorității administrației publice locale.

### **Locuinta de necesitate**

#### **Art. 28.**

(1) Locuinta de necesitate se finanțează și se realizează în condițiile stabilite pentru locuinta socială;

(2) Locuinta de necesitate se închiriază temporar persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente, sau ale căror locuințe sunt supuse demolarilor în vederea realizării unor obiective de investiții de utilitate publică locală, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari.

### **Perfectarea contractelor de închiriere**

#### **Art. 29.**

(1) Închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar ori operatorul care administrează locuința și chiriaș, consemnat prin contract scris, care se va înregistra la organele fiscale teritoriale.

(2) Perfectarea contractelor de închiriere se realizează în urma repartițiilor de locuințe emise de Comisia Socială numită în vederea analizării cererilor și repartizării locuințelor care aparțin domeniului public și privat al Municipiului București și a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe, în conformitate cu prevederile Legii Locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare și normelor de aplicare a acesteia, a Legii nr. 241/2001, pentru aprobarea O.U.G. nr. 40/1999, privind protecția chiriașilor și pentru stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale de Locuințe și a normelor de aplicare a acesteia.

(3) Contractul va cuprinde:

- a) adresa locației;
- b) suprafața locative;
- c) suprafața curților și grădinilor folosite în comun;
- d) valoarea chiriei lunare;
- e) obligațiile părților privind folosirea și întreținerea bunurilor aferente spațiilor închiriate;
- f) data contractului și durata acestuia;
- g) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului;
- h) condițiile de folosire a părților aflate în coproprietate;
- i) alte clauze convenite între părți;

(4) Sunt nule de drept orice clauze:

- a) referitoare la obligația chiriașului de a plăti în avans suma pentru reparații ce cad în sarcina operatorului;
- b) privind responsabilități colective a chiriașilor în caz de degradare a elementelor constructive ale imobilului și a instalațiilor aferente;
- c) care impun chiriașilor să facă asigurări de daună;
- d) care exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin (transferare operatorului care administrează fondul imobiliar).

### **Prelungirea contractelor de închiriere**

#### **Art. 30.**



(1) Asigurarea continuității contractelor de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe, din cadrul fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului prin prelungirea duratei de închiriere este reglementată prin acte normative emise de către Autoritățile Administrației Centrale și/sau locale.

(2) Documentele solicitate de operatorul care administrează fondul locativ pentru reînnoirea contractelor de închiriere și prelungirea duratei de închiriere sunt documente legale specifice fiecărui tip de locuință închiriată.

(3) În cazul în care partile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriasul este obligat să parasească locuința la expirarea termenului contractual.

### **Urmărirea contractelor de închiriere**

#### **Art. 31.**

Urmărirea executării contractelor de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință, se realizează în conformitate cu legislația în vigoare, respectiv Legea Locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare și normelor de aplicare a acesteia, a Legii nr. 241/2001, pentru aprobarea O.U.G. nr. 40/1999, privind protecția chiriașilor și pentru stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale de Locuințe și a Normelor de aplicare a acesteia.

### **Somarea și chemarea în judecată**

#### **Art. 32.**

Somarea și chemarea în judecată a chiriașilor rău platnici, se face prin notificarea persoanelor care locuiesc fără titlu locativ și întocmirea formalităților în vederea evacuării acestora pe cale administrativă și judecătorească, rezilierea, dacă este cazul, a contractelor de închiriere, recuperarea creanțelor și evacuarea chiriașilor cu titlu locativ sau samavolnic care nu respectă clauzele contractuale, precum și întocmirea oricăror acte și proceduri referitoare la executarea contractelor de închiriere și a sancțiunilor prevăzute de lege în caz de neexecutare, urmând ca acestea să reintre în Lista suprafețelor cu destinație de locuințe disponibile.

### **Rezilierea contractelor**

#### **Art. 33.**

(1) Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții:

a) La cererea chiriasului

b) La cererea proprietarului

(2) Proprietarul poate solicita rezilierea contractului la propunerea operatorului care administrează imobilul atunci când:

a) chiriasul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive

b) chiriasul provoacă deteriorări ale clădirii sau înstrăinează părți ale acestora

c) chiriasul nu respectă clauzele contractuale

(3) Rezilierea poate fi cerută și de către asociația de proprietari atunci când chiriasul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de cel puțin 3 luni, dacă acestea au fost în sarcina chiriasului.

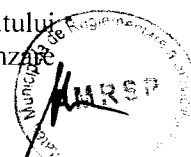
## **SECȚIUNEA 2**

### **VÂNZAREA LOCUINTELOR DIN FONDULUI LOCATIV AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

#### **Locuințe construite din fondurile statului**

##### **Art. 34**

(1) Vânzarea locuințelor construite din fondurile statului care aparțin domeniului privat al statului se realizează conform prevederilor Legii nr. 85/1992, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație, construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat și a Decretului Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație,, a Hotărârii Guvernului nr. 608/25.05.1990, privind stabilirea prețurilor de vânzare



ale locuințelor construite din fondurile statului, recepționate după 1 ianuarie 1990, Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și amenajării teritoriului nr. 197/D din 23.07.1990, actualizate prin Legea nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat.

(2) Documentele legale necesare întocmirii referatului de aprobare a cumpărării sunt:

a) cerere de cumpărare;

b) declarații notariale pentru titularii contractului de închiriere (soț, soție) că începând cu 01.01.1990 nu au dețin și nu au dobândit sau înstrăinat imobil proprietate personală, teren intravilan, inclusiv casa de vacanță;

(3) În conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului și Legea nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, "locuințele trecute în proprietatea statului în perioada 06.03.1945 - 22.12.1989 pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere" pe baza unor declarații notariale, pentru persoanele majore care sunt înscrise în fișa suprafeței locative, cu drept locativ propriu, că renunță, fără alte clauze, la dreptul locativ în favoarea titularilor contractului de închiriere, pentru a cumpăra apartamentul sunt necesare următoarele documente:

a) certificat de atestare fiscală privind înregistrarea la plata taxelor locale cu alte imobile;

- copii buletine;

b) documentația pentru înscrierea în cartea funciară (memoriu tehnic);

c) fotografiile imobil;

d) adeverință eliberată de administrația financiară a localității de naștere a titularului (și soției) că nu figurează înregistrat cu imobil proprietate sau moștenire (dacă este cazul);

e) adeverință de achitare a utilităților;

f) ultima chitanță din care rezultă achitarea chiriei la zi;

g) dosar cu șină;

h) verificarea în teren și aprobarea stării tehnice a locuinței pentru determinarea coeficientului de stare tehnică;

i) verificarea suprafeței locative efective cu cea înscrisă în contractul de închiriere;

j) calculul prețului de vânzare sau solicitarea prezentării unui raport de evaluare din care să rezulte "Valoarea de vânzare a locuinței calculată raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii";

k) achitarea integrală a prețului final de către cumpărător din surse proprii / din credite contractate de la institutii financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului sau în rate lunare egale inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

### **Locuințe care au trecut în proprietatea statului în perioada 6.03.1945 - 22.12.1989**

#### **Art. 35.**

(1) Vânzarea locuințelor situate în imobile care au trecut în proprietatea statului în perioada 6.03.1945 - 22.12.1989, în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 și a Legii nr. 112/1995, privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului.

(2) După clarificarea situației juridice urmare aplicării legilor de restituire către foștii proprietari sau moștenitorii acestora se parcurge următoarea procedură:

a) verificarea documentelor solicitate de sectorul de fond locativ necesare întocmirii referatului de aprobare a cumpărării, respectiv:

- adeverința eliberată de Comisia Locală de Aplicare a Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, care să ateste situația juridică a imobilului, respectiv dacă se poate înstrăina către actualul deținător (titularul/titularii contractelor de închiriere);

- cerere de cumpărare, adresată Serviciului de Administrare a Fondului Imobiliar București;

- declarații notariale pentru titularii contractului de închiriere (soț și soție) că începând cu 01.01.1990 că nu dețin și nu au dobândit sau înstrăinat imobil proprietate personală. teren

intravilan, inclusiv casa de vacanță;

- în conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995 și Legea nr. 10/2001, "locuințele trecute în proprietatea statului în perioada 06.03.1945 - 22.12.1989 pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere", declarații notariale pentru persoanele majore care sunt înscrise în fișa suprafeței locative, cu drept locativ propriu, că renunță, fără alte clauze, la dreptul locativ în favoarea titularilor contractului de închiriere, pentru a cumpăra apartamentul;

- certificat de atestare fiscală privind înregistrarea la plata taxelor locale cu alte imobile;

- copii buletine;

- documentația pentru înscrierea în cartea funciară (memoriu tehnic);

- fotografii imobil;

- adeverința eliberată de administrația financiară a localității de naștere a titularului (și soției) că nu figurează înregistrat cu imobil proprietate sau moștenire (dacă este cazul);

- adeverința de achitare a utilităților și chiriei;

- adeverința de achitare a chiriei;

- dosar cu șină.

b) verificarea în teren și aprobarea stării tehnice a locuinței pentru determinarea coeficientului de stare tehnică;

c) verificarea suprafeței locative efective cu cea înscrisă în contractul de închiriere;

d) calculul prețului de vânzare;

e) achitarea prețului de către cumpărător;

f) perfectarea contractului de vânzare-cumpărare la notar.

### **Locuințe construite inițial în regim de închiriere**

#### **Art. 36.**

(1) Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile legii, după caz, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Vânzarea locuințelor construite în regim de închiriere, pentru tineri, din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe, se realizează în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 962/2001 modificată și completată prin Hotărârea Guvernului nr. 3897/2010 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

(2) Actele necesare pentru cumpărarea locuințelor sunt:

a) solicitare adresată operatorului care administrează locuințele;

b) contract de închiriere cu viza șefului de sector "valabil în vederea cumpărării";

c) documentația pentru înscrierea în cartea funciară (memoriu tehnic);

d) declarație notarială pentru titulari (soț și soție) și a persoanelor majore cu drept locativ, că începând cu 01.01.1990 nu au deținut sau înstrăinat o locuință proprietate personală, inclusiv casa de vacanță, atât în Municipiul București cât și în altă localitate din țară sau străinătate;

e) adeverințe de venit cu venitul mediu brut de la membrii familiei care sunt încadrați în muncă sau cupoane de pensie;

f) copie acte identitate cu domiciliul stabil la adresă;

g) certificate fiscale eliberate de ANAF;

h) adeverința sau cartonaș de achitare a chiriei;

i) adeverințe privind achitarea utilităților (întreținere, gaze, etc.);

(3) Vânzarea locuințelor construite în regim de închiriere, se face cu respectarea următoarelor condiții obligatorii:

a) prețul locuinței se poate achita integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare;

- b) titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
- c) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m<sup>2</sup>, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 privind legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- d) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personal.
- e) valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către operatorul economic în a cărui administrare se află imobilele respective, în conformitate cu legislația în vigoare.

### SECȚIUNEA 3.

#### ADMINISTRAREA SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT ACEEA DE LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI

##### Art. 37.

Administrarea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință se realizează astfel:

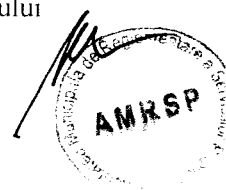
- a) biroul fond locativ din cadrul autorității administrației publice locale și/sau operatorul serviciului de administrare a fondului imobiliar ține evidența spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, libere;
- b) perfectarea contractelor de închiriere pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, urmare a dispozițiilor legale ale autorităților administrației publice / a proceselor verbale de licitație etc;
- c) încasarea chiriilor pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, calculate conform tarifelor aprobate prin hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București sau alte dispoziții legale;
- d) somarea și chemarea în judecată a chiriașilor răi platnici prin grija operatorului serviciului;
- e) rezilierea, dacă este cazul, a contractelor de închiriere;
- f) recuperarea creanțelor și evacuarea chiriașilor, precum și întocmirea oricăror acte și proceduri referitoare la executarea contractelor de închiriere și a sancțiunilor prevăzute de lege în caz de neexecutare;
- g) întocmirea actelor și procedurilor necesare pentru vânzarea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință conform prevederilor Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local
- h) verificarea stării tehnice și a păstrării destinației spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință pentru care sunt perfectate contracte de închiriere.

### SECȚIUNEA 4.

#### GESTIUNEA SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI IMOBILIAR AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI

##### Art. 38.

Gestiunea serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului se organizează la nivelul Municipiului București după criteriul raport cost-calitate optim pentru serviciile furnizate/prestate și ținându-se cont de mărimea, gradul de dezvoltare și de particularitățile economico-sociale ale Municipiului



București, de starea infrastructurii edilitar-urbane și de posibilitățile de dezvoltare.

#### **Art. 39.**

(1) Gestiunea serviciului public de administrare a fondului imobiliar din Municipiul București se realizează în conformitate cu prevederile:

- Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, aprobată cu modificări prin Legea nr. 3/2003;

- Hotărârea Guvernului nr. 955/2004 privind aprobarea reglementarilor-cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local;

(2) Activitățile specifice serviciului public de administrare a fondului imobiliar se organizează și se desfășoară pe baza Regulamentului și Caietului de sarcini ale serviciului ca documentații de reglementare și care vor fi aprobate prin Hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București, indiferent de modalitatea de gestiune hotărâtă.

(3) Raporturile juridice dintre autoritatea administrației publice locale și Operatorul serviciului public, sunt reglementate prin hotărâre de dare în administrare și/sau Contractul de gestiune a serviciilor de administrare a fondului imobiliar al Municipiului București.

#### **Art. 40.**

(1) Modalitatea de gestiune a serviciului public de administrare a fondului imobiliar este stabilită și aprobată prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului București.

(2) În sistemul gestiunii directe, desfășurarea activităților specifice serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat se va realiza pe baza unui regulament de organizare și funcționare aprobat de Consiliul General al Municipiului București.

(3) Gestiunea directă se realizează prin:

a). compartimente specializate, organizate în cadrul aparatului propriu al autorității administrației publice locale;

b). prin intermediul operatorului de drept public înființat la nivelul unității administrativ-teritoriale, în baza hotărârilor de dare în administrare adoptate de autoritatea deliberativă a acestuia; acest operator este înființat și organizat prin hotărârea autorității deliberative a unității administrativ-teritoriale a Municipiului București.

#### **Art. 41.**

(1) În cazul gestiunii delegate (indirecte), desfășurarea activităților specifice serviciului public de administrare a domeniului public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului se va realiza prin încredințarea parțială sau totală a realizării serviciului public către unul sau mai mulți operatori.

(2) Încredințarea serviciului public se va face prin încheierea unui contract de gestiune încheiat cu operatorul autorizat/desemnat.

(3) Operatorul prin intermediul căruia se desfășoară gestiunea indirectă a serviciului public va fi un operator atestat și licențiat conform legii.

(4) Operatorul serviciului public poate administra patrimoniu propriu și bunuri patrimoniale aflate în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului date în administrare, funcționează pe bază de gestiune economică și se bucură de autonomie financiară și funcțională; operatorul este subiect juridic de drept fiscal, este titular al codului unic de înregistrare fiscală și posedă cont deschis la Trezoreria Municipiului București întocmind totodată în condițiile legii, buget de venituri și cheltuieli și situații financiare anuale.

(5) Operatorul furnizează/prestează servicii de utilitate publică prin exploatarea și administrarea infrastructurii tehnico-edilitare aferente fondului imobiliar pe baza hotărârii de dare în administrare sau a contractului de gestiune a serviciului public.

(5) Operatorul serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului își desfășoară activitatea pe baza Regulamentului și a Caietului de sarcini ale serviciului, aprobate de Consiliul General al Municipiului București, cu respectarea prevederilor și reglementarilor legale.





**CAPITOLUL IV.**  
**CONTROLUL SI VERIFICAREA ACTIVITATII OPERATORULUI SERVICIULUI**  
**PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI IMOBILIAR**  
**AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI SI IN**  
**DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

**Art.42.**

(1) Coordonarea, monitorizarea si controlul serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București si in domeniul privat al statului se face de către autoritatea administratiei publice locale.

(2) Autoritatea de reglementare locala va monitoriza si va verifica atingerea și respectarea indicatorilor de performanță ai serviciului.

(3) In cazul constatarii nerespectarii indicatorilor de performanță ai serviciului, autoritatea de reglementare locala poate propune autoritatii administratiei publice locale aplicarea unor penalitati operatorului, prevazute in contractul de delegare a gestiunii, numai daca dupa implementarea unui plan de actiuni de catre operator nu sunt remediate neconformitatile constatate.

**CAPITOLUL V.**  
**DREPTURI ȘI OBLIGAȚII**

**SECȚIUNEA 1.**

**DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE**

**Art. 43.**

Autoritățile administrației publice locale au următoarele *drepturi*:

- a) sa stabileasca, sa ajusteze, sa modifice și sa aprobe prețurile și tarifele propuse de operator, pentru exploatarea fondului imobiliar;
- b) să monitorizeze și să exercite controlul cu privire la prestarea serviciilor de catre operator și să ia măsurile necesare în cazul în care operatorul nu asigură indicatorii de performanță și continuitatea serviciilor la care s-a angajat prin contractul de delegare a gestiunii serviciului, cu excepția situațiilor care nu se datorează operatorului;
- c) să sancționeze operatorul în cazul în care acesta nu asigură continuitatea serviciului, nu respectă indicatorii de performanță și parametrii de eficiență la care s-a angajat prin contractul de delegare a gestiunii serviciului, cu excepția situațiilor care nu se datorează operatorului;
- d) sa hotarasca asupra modalitatilor de utilizare a spatiilor locative si a celor cu alta destinatie decat cea de locuinta;
- e) în cazul unor abateri grave și repetate ale operatorului, autoritatea administrației publice locale poate anula hotărârea de atribuire a Contractului privind gestiunea serviciului, în baza rapoartelor întocmite de autoritățile competente;
- f) să verifice modul de respectare și îndeplinire de către operator a obligațiilor contractuale.

**Art. 44.**

Autoritatea administrației publice locale are următoarele *atribuții*:

- a) sa asigure funcționarea serviciului public de administrare a fondului imobiliar în bune condiții;
- b) sa adopte hotărârile de reglementare a serviciului public de administrare a fondului imobiliar;
- c) sa exercite competențele și responsabilitățile ce le revin potrivit legislației în vigoare, referitoare la serviciul public de administrare a fondului imobiliar.
- d) sa adopte politicile si strategiile de dezvoltare a serviciului public de administrare a fondului imobiliar, respectiv a programelor de dezvoltare aferente fondului imobiliar in integritatea sa.

**Art. 45.**

(1) Autoritatea administrației publice locale are următoarele *obligații*:

- a) să elaboreze, să aprobe documentele necesare organizării și desfășurării procedurilor legale privind stabilirea modalitatii de gestiune a serviciului public de administrare a fondului imobiliar;
- b) să respecte și să își îndeplinească obligațiile prevăzute în prezentul regulament și caietul de



sarcini al serviciului si in contractul de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului imobiliar.

c) să păstreze, în condițiile legii, confidențialitatea informațiilor cu privire la activitatea operatorului, altele decât cele publice;

d) să aprobe programul anual de activitate al operatorului, in vederea fundamentarii bugetului de venituri și cheltuieli, astfel incat execuția lucrărilor specifice serviciului să se realizeze în limita bugetului aprobat;

(2) activitățile specifice serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București si in domeniul privat al statului sunt finanțate din bugetul local pentru:

a) cheltuieli legate de amenajarea, intretinerea, paza și protecția imobilelor aflate in administrare;

b) investițiile capitale în domeniul fondului imobiliar aflat in administrare;

c) dezvoltarea fondului imobiliar aflat in administrare;

d) alte obligații legate de administrarea și gospodărirea fondului imobiliar aflat in administrare.

(3) Sursele de finanțare necesare pentru aplicarea măsurilor de administrare și gospodărire a fondului imobiliar aflat in administrare vor fi prevăzute în bugetul local al Municipiului Bucuresti.

#### **Art. 46.**

Autoritatea administrației publice locale are dreptul si obligatia de a monitoriza si de a controla modul de administrare, exploatare, intretinere si mentinere în functiune, dezvoltare si/sau modernizare a bunurilor încredintate prin contractul de delegare a gestiunii serviciului de administrare a fondului imobiliar.

## **SECȚIUNEA 2.**

### **DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE OPERATORULUI**

#### **Art. 47.**

(1) Operatorul serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București si in domeniul privat al statului are următoarele *drepturi*:

a) să încaseze contravaloarea serviciilor prestate, corespunzător cantității și calității acestora;

b) să fundamenteze și să propună autorității administrației publice locale modificarea periodică a prețurilor și a tarifelor, în funcție de influențele intervenite în costurile de operare precum si de cerintele pietii;

c) să sisteze furnizarea/prestarea serviciului, in conditiile nerespectării prevederilor legale si a hotararilor administratiei publice locale referitoare la administrarea integrală a fondului imobiliar încredințat.

(2) Operatorul serviciului public care administrează fondul imobiliar are dreptul de a efectua verificări, în prezența utilizatorilor (chiriașilor), a modului în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și întreținerea spațiului închiriat.

(3) Constatările făcute cu ocazia verificărilor vor fi consemnate într-un proces verbal de constatare care va fi semnat de administrator, chiriaș și de către un reprezentant al asociației locatarilor (chiriașilor) după caz.

#### **Art. 48.**

Operatorul serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București si in domeniul privat al statului are următoarele *obligații*:

a) să presteze serviciul public utilizatorilor cu care a încheiat contracte, în conformitate cu clauzele prevăzute în contract;

b) să deservească toți utilizatorii din aria de acoperire, fara discriminare;

c) să respecte indicatorii de performanță stabiliți de autoritatea administrației publice locale în regulamentul serviciului și in contractul de atribuire a gestiunii serviciului;

d) să întocmească planul anual de activitate în vederea fundamentării bugetului de venituri și cheltuieli, sa intocmeasca bugetul aferent planului de activitati, sa le supuna aprobarii Consiliului de Administratie al operatorului si ulterior autoritatii administrației publice locale;

e) sa desfasoare si sa execute lucrări în limita bugetului aprobat;



- f) să furnizeze autorității administrației publice locale și autorității de reglementare locală informațiile solicitate și să asigure accesul la toate informațiile necesare verificării și evaluării funcționării și dezvoltării serviciului, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- g) să reprezinte interesele proprietarului fondului imobiliar în raport cu utilizatorii, pe de o parte, dar și cu instituțiile publice;
- h) să pună în aplicare metode performante de management, care să conducă la reducerea costurilor de operare, inclusiv prin aplicarea procedurilor concurențiale prevăzute de normele legale în vigoare pentru achizițiile publice de lucrări, bunuri și servicii;
- i) să angajeze încheierea contractelor cu furnizorii de servicii necesare pentru funcționarea imobilelor.
- j) să asigure întreținerea și repararea imobilelor aflate în administrarea sa.

### SECȚIUNEA 3. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE UTILIZATORILOR

#### **Art. 49.**

Utilizatorii serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului au următoarele *drepturi*:

- a) acces neîngrădit la informațiile publice privind serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului;
- b) garantarea accesului și a dreptului de a beneficia de serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului din aria de acoperire a operatorului;
- c) de a beneficia de prevederile hotărârilor și deciziilor cu privire la serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului;
- d) de a contesta, în condițiile legale, hotărârile adoptate de autoritatea administrației publice locale în legătură cu serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului.

#### **Art. 50.**

Utilizatorii serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului au următoarele *obligații*:

- a) să respecte clauzele contractului de furnizare/prestare și să își achite obligațiile de plată în conformitate cu prevederile contractuale din contractele încheiate cu operatorul serviciului;
- b) să achite sumele reprezentând contravaloarea serviciilor facturate, termenul fiind cel din contractul încheiat cu operatorul serviciului;
- c) să plătească penalități de întârziere conform clauzelor din contractul încheiat cu operatorul serviciului, în cazul în care contravin precizărilor de la lit. b);
- d) să respecte prevederile din actele de reglementare legală pentru serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului, în caz contrar fiind pasibili de a fi penalizați sau, în anumite cazuri, să li se sisteze serviciul prestat;
- e) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă conform prevederilor contractuale;
- f) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și de 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 fiind suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, de instalații, obiectele și dotările aferente;
- g) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere.



**CAPITOLUL VI.**  
**FINANȚATAREA SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI**  
**IMOBILIAR AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI**  
**BUCUREȘTI ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

**Art. 51.**

(1) Cheltuielile curente pentru asigurarea funcționării propriu-zise a serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului și a efectuării/prestării activităților edilitar-gospodărești specifice acestuia, respectiv pentru întreținerea, repararea, reabilitarea și/sau modernizarea bunurilor publice aferente domeniului public și privat al Municipiului București și domeniului privat al statului, pentru fondul imobiliar se asigură prin încasarea de la utilizatori, pe baza tarifelor, prețurilor legal aprobate, a unor sume reprezentând contravaloarea serviciilor furnizate/prestate, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) organizarea și desfășurarea pe principii și criterii comerciale și concurențiale a activității prestate;
- b) protejarea autonomiei financiare a operatorului;
- c) reflectarea costului efectiv al furnizării/prestării serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului în structura și nivelul tarifelor aprobate de administrația publică locală;
- d) ajustarea periodică a prețurilor, tarifelor;
- e) recuperarea integrală a cheltuielilor prin preturi;
- f) calcularea, înregistrarea și recuperarea uzurii fizice și morale a mijloacelor fixe specifice infrastructurii edilitar-urbane aferente acestor servicii prin preț, tarif, după caz.

(2) În general sumele datorate operatorului care administrează imobilele închiriate se constituie drept chirii încasate lunar de la chiriași (utilizatori).

(3) Chiria practică pentru locuință și/sau spațiile cu altă destinație decât cea de locuință va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, precum și recuperarea investițiilor, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit, supus negocierii între părți.

**Art. 52.**

(1) Finanțarea și realizarea investițiilor aferente serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului se face cu respectarea legislației în vigoare privind inițierea, fundamentarea, promovarea și aprobarea investițiilor publice, a legislației privind achizițiile publice de lucrări, bunuri și servicii și cu respectarea dispozițiilor legale referitoare la calitatea și disciplina în construcții, urbanism și amenajarea teritoriului.

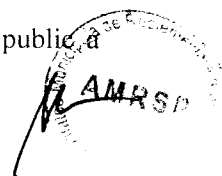
(2) Finanțarea lucrărilor de investiții se asigură din următoarele surse:

- a) subvenții de la bugetul local, în funcție de natura și de modul de organizare și funcționare a serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului;
- b) credite bancare, interne sau externe, garantate de autoritățile administrației publice locale sau autorități ale administrației publice centrale după caz;
- c) sprijin nerambursabil obținut prin aranjamente bilaterale sau multilaterale;
- d) participarea capitalului privat în cadrul unor contracte de parteneriat public-privat;
- e) transferuri de la bugetul de stat către bugetele locale pentru obiectivele incluse în cadrul unor programe de investiții realizate cu sprijin financiar extern, la a căror finanțare participă și Guvernul;
- f) venituri proprii ale operatorului;
- g) alte surse constituite potrivit legii.

**CAPITOLUL VII.**  
**PREȚURI ȘI TARIFE**

**Art. 53.**

(1) Nivelul prețurilor și/sau al tarifelor pentru plata serviciilor de exploatare în interes public, a



fondului imobiliar se fundamentează pe baza costurilor de exploatare, a costurilor de întreținere și reparații, a amortismentelor aferente capitalului imobilizat în active corporale și necorporale și include o cotă pentru crearea resurselor necesare dezvoltării și modernizării infrastructurii edilitar-urbane, precum și profitul operatorului.

(2) Aprobarea prețurilor și/sau a tarifelor se face de către autoritatea administrației publice locale, în condițiile respectării normelor legislative și de reglementare în domeniu.

(3) Structura și nivelul prețurilor și tarifelor vor fi stabilite astfel încât:

a) să acopere costul efectiv al furnizării/prestării serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului;

b) să acopere cel puțin sumele investite și cheltuielile curente de întreținere și exploatare;

c) să descurajeze consumul excesiv și risipa;

d) să încurajeze exploatarea eficientă a serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului;

e) să încurajeze investițiile de capital;

f) să respecte autonomia financiară a operatorului.

#### **Art. 54.**

(1) Aplicarea de către operator a prețurilor și tarifelor avizate și aprobate de autoritatea administrației publice locale este obligatorie.

(2) Prețurile și tarifele aprobate trebuie să respecte următoarele cerințe:

a) să asigure furnizarea/prestarea serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului la nivelurile de calitate și la indicatorii de performanță stabiliți de autoritatea administrației publice locale prin Regulamentul serviciului și prin contractele de delegare a gestiunii, după caz;

b) să realizeze un raport calitate/cost cât mai bun pentru serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului furnizat/prestat pe perioada angajată și să asigure un echilibru între riscurile și beneficiile asumate de părțile contractante;

c) să asigure exploatarea și întreținerea eficiente a bunurilor aparținând domeniului public și privat al Municipiului București și domeniului privat al statului, aferente serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului.

### **CAPITOLUL VIII.**

#### **ÎNȚREȚINEREA, REABILITAREA ȘI/SAU MODERNIZAREA IMOBILELOR APARTINÂND FONDULUI IMOBILIAR DIN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI ȘI DIN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

#### **Art. 55.**

(1) Stabilirea necesarului privind lucrările de întreținere și reparații curente se va face pe baza informațiilor obținute în urma aplicării unui sistem de monitorizare a tuturor imobilelor din cadrul fondului imobiliar, cu respectarea normativelor legale în vigoare privind efectuarea de lucrări de reparații curente.

(2) Neefectuarea la timp a lucrărilor de întreținere influențează starea fizică și morală a imobilelor și mărește volumul și costul lucrărilor de reparații curente.

(3) Propunerile privind programele de reparații și reabilitări se întocmesc în funcție de realizările lucrărilor de întreținere din perioada anterioară celei pentru care sunt planificate reparațiile.

(4) Reabilitarea reprezintă ansamblu operațiunilor de modificare constructivă și/sau funcțională prin care se realizează refacerea și/sau ameliorarea construcțiilor, astfel încât acesta să satisfacă cerințele de siguranță, de confort și de economicitate, pentru a asigura cel puțin nivelul exigențelor minime stabilite de lege.

(5) Reabilitarea și modernizarea spațiilor aparținând fondului imobiliar se realizează prin:



- a) asigurarea urmăririi comportării în timp a construcțiilor, conform prevederilor din cartea tehnică a construcțiilor și a reglementărilor tehnice în vigoare;
- b) întocmirea listei anuale privind necesarul de lucrări de întreținere și reparații curente pentru imobilele care au destinația de locuință, în conformitate cu prevederile Legii nr. 114/1996, legea locuinței și a Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- c) verificarea semestrială a stării tehnice a imobilelor și în cazul constatării unor deteriorări în timp a clădirii sau a deteriorării intenționate de către chiriași, se aduce la cunoștința deteriorările constatate autorității administrației publice locale;
- d) verificarea de către compartimentul de specialitate din structura operatorului a lucrărilor de reparații sau de întreținere care se pot executa prin firme specializate sau de către muncitorii din cadrul echipelor de intervenție ale operatorului, propunând, unde este cazul, licitații sau solicitări de oferte în vederea executării acestor lucrări;
- e) dacă se constată că imobilul a fost deteriorat urmare a întreținerii defectuoase sau cu rea intenție de către chiriași, prin compartimentul de specialitate din structura operatorului se întocmește devizul estimativ cu lucrările care necesită a fi efectuate, fiind somat chiriașul care le-a produs să le execute pe cont propriu iar în caz de neconformare aceștia vor fi acționați în justiție pentru recuperarea prejudiciului, rezilierea contractului când este cazul și evacuarea din imobil.

## CAPITOLUL X. INDICATORI DE PERFORMANȚĂ

### Art. 56.

- (1) Indicatorii de performanță ai serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului sunt prevăzuți în prezentul Regulament și vor fi incluși în hotărâre de dare în administrare/ contractul de gestiune a serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului.
- (2) Autoritatea de reglementare locală propune valorile indicatorilor de performanță ai serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului pe baza performanțelor realizate de operator în perioada anterioară contractului de gestiune încheiat cu operatorul serviciului.
- (3) În situația în care nu sunt disponibile informații înregistrate înainte de data încheierii contractului de concesiune, atunci se va proceda la o monitorizare a performanțelor operatorului în prestarea serviciului public pe o perioadă de cel puțin 1 (un) an de zile de la data încheierii contractului.
- (4) Valorile indicatorilor de performanță sunt considerate valori ale nivelurilor de bază, față de care se vor raporta performanțele, stabilite pentru perioada contractului.
- (5) Autoritatea administrației publice locale aplică penalități operatorului serviciului în cazul în care acesta nu prestează serviciul la parametrii de eficiență și calitate la care s-a obligat, ori nu respectă indicatorii de performanță ai serviciului în baza rapoartelor de monitorizare întocmite de autoritatea de reglementare locală, privind conformarea operatorului cu obligațiile sale legale.

### Art. 57.

- Indicatorii de performanță stabilesc condițiile ce trebuie respectate de operator pentru asigurarea serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului, avându-se în vedere:
- a) continuitatea serviciului din punct de vedere cantitativ și calitativ;
  - b) prestarea serviciului la aceiași calitate pentru toți utilizatorii;
  - c) adaptarea permanentă la cerințele utilizatorilor;
  - d) excluderea oricărei discriminări privind accesul la serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului;
  - e) respectarea reglementărilor specifice din domeniul protecției mediului și al sănătății populației;



f) implementarea unor sisteme de management al calității, al mediului, al sănătății și securității muncii.

**Art. 58.**

Indicatorii de performanță pentru serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului se referă, în principal, la următoarele activități:

- a) facturarea și încasarea contravalorii serviciilor efectuate;
- b) îndeplinirea prevederilor contractuale cu privire la calitatea serviciilor efectuate;
- c) menținerea unor relații echitabile între operator și utilizator prin rezolvarea rapidă și obiectivă a problemelor, cu respectarea drepturilor și obligațiilor care revin fiecărei părți;
- d) soluționarea în timp util a reclamațiilor utilizatorilor referitoare la serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului;
- e) lucrări de mentenanță, întreținere și reparații curente ale bunurilor publice din componenta fondului imobiliar.

**Art. 59.**

În vederea urmăririi respectării indicatorilor de performanță, operatorul serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului trebuie să asigure o baza de date care să conțină informații despre:

- a) gestiunea serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului conform hotărârii de dare în administrare;
- b) evidența clară și corectă a imobilelor administrate și a contractelor cu utilizatorii;
- c) înregistrarea activităților privind facturarea și încasarea contravalorii serviciilor efectuate;
- d) înregistrarea reclamațiilor și sesizărilor utilizatorilor și modul de soluționare a acestora.
- f) evidența lucrărilor de mentenanță și reparații la fondul imobiliar.

**Art. 60.**

Indicatorii de performanță au caracter minimal și pot fi modificați/suplimentați conform prevederilor legale în funcție de nivelurile de performanță stabilite pentru operatorul serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului.

**Art. 61.**

(1) Semestrial, operatorul serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului va prezenta un raport către autoritatea de reglementare locală, în care se va preciza modul în care au fost îndepliniți indicatorii de performanță stabiliți și aprobați.

(2) Autoritatea de reglementare locală, în baza raportului operatorului și în baza activităților sale de monitorizare, verificare și evaluare a performanțelor operatorului va întocmi un raport de monitorizare.

(3) În situația în care se constată neconformități ale operatorului cu obligația de îndeplinire a indicatorilor de performanță, operatorul are obligația prezentării într-un termen rezonabil a unui plan de măsuri de îmbunătățire a activității sale.

**Art. 62.**

Indicatorii de performanță ai serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului sunt prevăzuți în *Anexa nr. 1* la prezentul regulament.

**CAPITOLUL XII.  
CONSTATAREA ȘI SANȚIONAREA CONTRAVENȚIILOR**



**Art. 63.**

(1) Încălcarea dispozițiilor prezentului regulament atrage răspunderea disciplinară, civilă, contravențională sau penală, după caz, în condițiile legii, prin:

- a) somarea privind neîndeplinirea clauzelor prevăzute în contractul de închiriere;
- b) aplicarea unor penalizări corespunzătoare prejudiciilor aduse utilizatorilor, pentru a determina operatorul să remedieze deficiențele constatate. Penalizările vor fi definite în contract;
- c) rezilierea contractului de închiriere dacă, după încheierea acestuia, se constată încălcarea repetată a obligațiilor contractuale de către locatar;
- d) drept de retenție asupra bunurilor aflate în spațiul închiriat, până la plata integrală a chiriei, penalităților.

(2) Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se fac de către primar sau personalul împuternicit în acest sens.

(3) Contravențiile și aplicarea sancțiunilor se completează cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare și a altor prevederi legale în domeniu.

(4) Contravenientul poate achita, conform art. 28 alin (1) teza 2 din OG 2/2001, pe loc sau în termen de cel mult 48 de ore de la data încheierii procesului-verbal ori, după caz, de la data comunicării acestuia, jumătate din minimul amenzii prevăzute în actul normativ, agentul constatator făcând mențiune despre această posibilitate în procesul-verbal.

**Art 64.**

Prevederile art. 66 referitoare la contravenții se completează cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 65.**

Autoritatea administrației publice locale poate stabili și alte fapte ce constituie contravenții, cât și alte valori ale sancțiunilor aplicate.

### **CAPITOLUL XIII. DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII**

**Art. 66.**

Prezentul Regulament și anexele aferente se aprobă de către autoritatea administrației publice locale în condițiile legii.

**Art. 67.**

Operatorul va raporta anual, până la sfârșitul primului trimestru al anului următor, autorității administrației publice locale și autorității de reglementare locale, gradul de îndeplinire a indicatorilor de performanță, motivând situațiile necorespunzătoare și măsurile luate pentru remedierea lor.

**Art. 68.**

Prezentul Regulament va fi modificat și/sau completat de către autoritatea administrației publice locale ori de câte ori se vor produce schimbări de natură tehnică, tehnologică și/sau legislativă care impun acest lucru.

**Art. 69.**

Prezentul regulament va intra în vigoare la 30 de zile de la aprobarea lui de către autoritatea administrației publice locale.

**Art. 70.**

Anexa nr. 1 - "Lista indicatorilor de performanță și de calitate ai serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului" face parte din prezentul regulament.





Anexa nr. 1 la  
Regulamentul Serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului

**INDICATORI DE PERFORMANȚĂ ȘI DE CALITATE AI SERVICIULUI PUBLIC PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI IMOBILIAR AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

Nr. Crt.	Indicatori de calitate și de performanță	Valori Propuse	Valori aprobate
0	1	2	3
1.	Numărul de sesizări și reclamații privind serviciile prestate pe tipuri de activități și categorii de utilizatori		
	- administrare fond locativ		
	- administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință		
2.	Pondere din numărul de reclamații de la pct. 2 care s-au dovedit justificate		
3.	Procentul de reclamații de la pct. 3 care au fost rezolvate		
4.	Numărul de reclamații justificate rezolvate în 48 de ore, raportat la numărul total de reclamații justificate rezolvate pe tipuri de activități:		
	- administrare fond locativ		
	- administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință		
5.	Numărul de reclamații justificate rezolvate în 15 zile, raportat la numărul total de reclamații justificate rezolvate pe tipuri de activități:		
	- administrare fond locativ		
	- administrare spații cu altă destinație		
6.	Numărul de reclamații justificate rezolvate în 30 zile, raportat la numărul total de reclamații justificate rezolvate pe tipuri de activități:		
	- administrare fond locativ		
	- administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință		
7.	Numărul de reclamații rezolvate privind calitatea activității prestate, raportat la numărul total de reclamații privind calitatea activității prestate		
8.	Pondere din numărul de reclamații de la pct. 7 care s-au dovedit justificate		
9.	Pondere din numărul de reclamații de la pct. 8 care s-au rezolvat		
10.	Numărul de reclamații scrise la care s-a răspuns în termen legal, raportat la numărul total de reclamații scrise, pe tipuri de activități:		

	- administrare fond locativ		
	- administrare spații cu altă destinație decat cea de locuinta		
11.	Numărul de sesizări din partea Agenției de Mediu, Direcției de Sănătate Publică, Inspectoratul de Stat în Construcții, rezolvate, raportate la total sesizări primite		
12.	Numărul de utilizatori care au primit despăgubiri datorate culpei operatorului sau din cauza nerespectării condițiilor corespunzătoare de prestare a activității		
13.	Gradul de realizare a lucrărilor de intretinere a imobilelor aparținând fondului imobiliar, conform planului anual de lucrări și a bugetului de venituri și cheltuieli (BVC) aprobat		
14.	Gradul de realizare a lucrărilor de reparații curente a imobilelor din fondul imobiliar conform planului anual și a bugetului de venituri și cheltuieli.		
15.	Gradul de realizare a reparațiilor capital în conformitate cu programele anuale, pe tipuri de activități:		
	- administrare fond locativ		
	- administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință		
16.	Gradul de achitare a datoriilor către bugetul de stat, local și fonduri speciale		
17.	Gradul de colectare a chiriilor pe tipuri de activități:		
	- administrare fond locativ		
	- administrare spații cu altă destinație decat cea de locuinta		





Primar General

## EXPUNERE DE MOTIVE

### **la proiectul de hotărâre privind aprobarea regulamentului serviciului de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului**

Activitatea de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului face parte din activitățile edilitar-gospodărești, specifice serviciilor de administrare a domeniului public și privat și se desfășoară sub autoritatea administrației publice locale care controlează și urmărește realizarea strategiilor de administrare a domeniului public și privat.

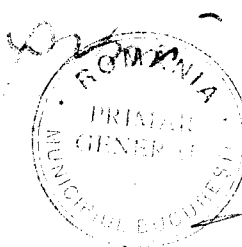
Reglementarea acestui serviciu de interes local se face prin Regulamentul de organizare și funcționare al serviciului de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului, pe care Autoritatea Municipală de Reglementare a Serviciilor Publice-AMRSP l-a transmis prin adresa nr. 3230/28.12.2017.

Regulamentul propus de AMRSP stabilește cadrul juridic unitar și condițiile privind desfășurarea activității de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului, definind modalitățile și condițiile cadru ce trebuie îndeplinite pentru asigurarea serviciului, indicatorii de performanță, condițiile tehnice, raporturile dintre operator și autoritatea publică locală.

Având în vedere cele menționate mai sus, în baza raportului de specialitate întocmit de către Direcția Patrimoniu și Autorității Municipale de Reglementare a Serviciilor Publice și în conformitate cu prevederile art. 45 alin. 6 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată și actualizată, propun spre dezbateră Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind aprobarea regulamentului serviciului de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului

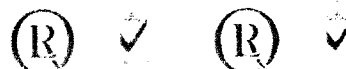
**PRIMAR GENERAL**

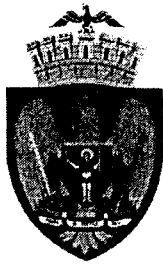
**Gabriela FIREA**



AVIZAT,  
DIRECTIA JURIDIC  
DIRECTOR EXECUTIV  
ADRIAN IORDACHE

Întocmit,  
Director Executiv  
Mariana PERSUNARU





**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**Directia Patrimoniu**  
**Autoritatea Municipală de**  
**Reglementarea Serviciilor Publice**

Nr. 19444 / 28.12.2017

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea regulamentului de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului**

Având în vedere prevederile H.C.G.M.B. nr. 188/18.05.2017 și H.C.G.M.B. nr. 316/19.07.2017, Autoritatea Municipală de Reglementare a Serviciilor Publice – A.M.R.S.P. a elaborat regulamentul privind modalitatea de delegare a serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului, pe care l-am transmis prin adresa AMRSP nr. 3230/28.12.2017, înregistrată la Primăria Municipiului București – Directia Patrimoniu cu nr. 19444/28.12.2017, în vederea promovării acestui document în cadrul Consiliului General al Municipiului București.

Regulamentul stabilește cadrul juridic unitar privind desfășurarea serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație aflate în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului, definind modalitățile și condițiile care trebuie îndeplinite pentru asigurarea serviciului, indicatorii de performanță, condițiile tehnice, raporturile dintre operator, utilizator și autoritatea publică locală.

Regulamentul a fost întocmit în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 955/2004 privind aprobarea reglementarilor cadru de aplicare a O.G. nr. 71/2002, privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local cu legea 114/1996 – legea locuinței, precum și cu toate celelalte reglementări în domeniu.

Serviciul de administrare a fondului imobiliar și a spațiilor cu altă destinație aflate în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului este un serviciu public de administrare a patrimoniului public și privat de interes local și cuprinde activități edilitare și de interes public desfășurate pentru administrarea și exploatarea bunurilor publice.

Regulamentul precizează că prevederile privind condițiile tehnice și indicatorii de performanță menționați în conținutul său au un caracter minimal și că, ulterior în baza unor studii de specialitate C.G.M.B., ca organ deliberativ poate aproba și alți indicatori de performanță sau condiții tehnice pentru serviciul public în cauză.

Regulamentul conține și aspecte privind organizarea și gestiunea serviciului, respectiv exploatarea și închirierea locuințelor, vânzarea locuințelor, administrarea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință precum și gestiunea serviciului de administrare a fondului imobiliar.

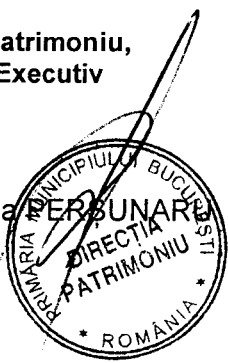
În cadrul regulamentului la capitolul drepturi și obligații sunt prevăzute drepturile și obligațiile autorității administrației publice locale, drepturile și obligațiile operatorului și drepturile și obligațiile utilizatorilor.

Conform art. 36 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, Consiliul General al Municipiului București are atribuții în ceea ce privește asigurarea cadrului necesar pentru furnizarea serviciilor publice.

Față de cele menționate mai sus, s-a întocmit proiectul de hotărâre privind aprobarea regulamentului serviciului de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului.

**Direcția Patrimoniu,  
Director Executiv**

Mariana



**Director General  
Autoritatea Municipală de  
Reglementare a Serviciilor Publice**

Adrian CRISTEA

