

DATA

PMB Reg. - ratara
Telefon registrari: 021-3022535



PMB Reg. - ratara

Nr. proiect: 120586

Data: 24.08.2022 12:33:34
Inregistrarii:

Term: 23.09.2022

Nr. Inreg. din proiect

Etaj: -

Adresa: -

Strada: -
Bloc: - Scara: - Etaj: - Apartament: -
BUCURESTI SECTORUL 1

Fch: -

Suprafata: 10

Cond. PMB: -

In calitate de: -
Vice Primar al Sectorului 1
C.S.M.

Proiect: 10 - Proiectul de ratara

De: Proiect: OMBRETA - RIT
PROIECTUL 1586
PUBLICAT IN DATA DE
01.08.2022 SI 1587
PUBLICAT IN DATA DE
04.08.2022 SI 1788
PUBLICAT IN DATA DE
04.08.2022

Adresa: Strada: - Nr.: - Bloc: - Scara: -
Etaj: - Apartament: -

Doc: Cerere initiala

Fors. Contant: -

Inf Supl: -

Doc. extein: -

Catre

Directia Generala Administratie si Relatia cu CGMB
(consultarea cetătenilor și a asociațiilor legal constituite)

*Reza pliciu
i. b. u. c. i. n. a
Casta ling. st. a. n. a
Acu. n. a
25. 08. 2022*

25. 08. 2022

25. 08. 2022

126926

"Propuneri pentru proiectele de hotarare nr. 1586, 1587 si 1588"

Subsemnatul

domiciliat in

, in calitate de locuitor al Municipiului Bucuresti si de persoana interesata in mod nemijlocit in respectarea legislatiei in materie locativa si de exploatare in mod legal a spatiilor comerciale ce apartin municipalitatii/Statului Roman, vazand :

- Tout*
1. **Proiectul 1586** publicat la data de 4.08.2022 privind reglementarea raporturilor contractuale pentru "locuintele convenabile".
 2. **Proiectul 1587** publicat la data de 4.08.2022 privind Regulamentul cadru pentru inchirierea prin licitatie publica cu strigare a unor spatii comerciale aflate in administrarea AFI;
 3. **Proiectul 1588** publicat la data de 4.08.2022 pentru completarea HCGMB nr. 426/2018;

va solicit sa aveti in vedere urmatoarele aspecte ce vor ridica probleme de legalitate atat a promulgarii unor hotarari CGMB cat si, ulterior, in faza de executare a hotararilor CGMB ce incalca legea, respectiv intocmirea unor contracte cu incalcarea dispozitiilor legale, aspect ce va atrage nulitatea absoluta a respectivelor contracte.

Astfel, in ce priveste **Proiectul 1586**, va rog sa observati faptul ca acesta contine o prevedere care, neindreptata ori nelamurita, va conduce la intocmirea unor contracte de inchiriere lovite de nulitate absoluta, aspect confirmat si de instantele judecatoresti ce s-au pronuntat in dosarele 9587/300/2021 (hotarare executorie), 9589/300/2020 (are termen in apel la TB3 la 13.09.2022) si 9613/300/2021, precum si in dosarul 16659/302/2019 (hotarare executorie).

Prevederea ce poate ridica probleme de legalitate (sanctionata cu nulitatea absoluta intrucat este vorba de ocrotirea unui interes general) din Hotararea CGMB ce se doreste a fi promulgata si, implicit, din contractul cadru anexa la Hotararea CGMB este data de faptul ca un contract de inchiriere va putea fi incheiat in baza unui : "Ordin/Nota de atribuire".

Apreciez ca aceasta sintagma "Ordin/Nota de atribuire" este necesar a fi schimbata cu "Ordin/Nota de atribuire /Repartitie, emise in conditiile legii", conditia legii impunand ca la baza repartizarii unei locuinte sa stea analiza unei comisii constituita "la nivelul Consiliului Local" tocmai in scopul repartizarii locuintelor municipalitatii/statului, asa cum rezulta din art. 30 din HG 1275/2000 si din Hotararea CGMB nr. 42/2003 , iar nu vointa unilateral a Primarului General ori a altei persoane ce nu are aceasta atributie data prin lege (aceea de a emite "Note" sau "Ordin" care sa nu aiba la baza hotararea/nominalizarea comisiei impusa de lege).

Da, se poate ca Primarul General sa emita "Nota de atribuire" sau "Ordin", insa doar daca are la baza hotararea emisa de "comisiile sociale constituite la nivelul consiliului local"-extras din art. 30 din HG 1275/2000 ori nominalizarea din partea unei „comisii de analiza si aprobarea cererilor solicitantilor, comisii din care va face parte in mod obligatoriu un angajat al compartimentului spatiu locativ, un angajat al compartimentului juridic si un consilier local.” - art. 2 din HCGMB 42/2003.

De altfel, acest aspect rezulta (si) din hotararile judecatoresti pronuntate de instante in dosarele 9587/300/2021, 9589/300/2021 si 9613/300/2021, hotarari pe care le puteti solicita pentru consultare atat Directiei Juridice din cadrul Primariei Municipiului Bucuresti cat si Administratiei Fondului Imobiliar ce sunt parti in aceste dosare, hotarari judecatoresti ce au respins intocmirea unor contracte de inchiriere in baza unor "Note", "Ordine" emise de fosta administratie din mandatul primarului Gabriela Firea".

Tot astfel, in cuprinsul d.c. nr. 2776A/3.11.2021 pronuntata de Tribunalul Bucuresti Sectia a-IV-a Civila in dosarul 16659/302/2019, pe care o puteti solicita Administratiei Fondului Imobiliar pentru consultare, instanta statueaza faptul ca " *..asa cum in mod corect a retinut prima instanta, contractul de inchiriere a fost incheiat cu eludarea dispozitiilor legale, respectiv ale art 30 din Normele Metodologice pentru punerea in aplicare a Legii 114/1996, adoptate prin HG 1275/2000, respectiv, apelanta-reclamanta nu a formulat o cerere de repartizare a unei locuinte cu chirie din fondul locative de stat care sa fie analizata de o comisie constituita la nivelul Consiliului Local si care sa determine daca apelanta-reclamanta intruneste criteriile legale pentru a-i fi repartizata o astfel de locuinta.*

(...)

Prin urmare, in mod corect a retinut prima instanta ca aceste conditii stabilite de lege, printr-o norma prohibitiva, edictata pentru protejarea unui

interes general, au fost inculcate la data incheierii contractului iar sanctiunea care intervine este cea a nulitatii absolute a acestuia si nu a nulitatii relative."

In concluzie, apreciez ca este necesar ca proiectul nr. 1586 sa fie modificat in sensul celor statuate atat de legislatia in materie, cat si de instantele judecatoresti, practica judiciara in acest sens fiind cvasiunanima.

In ce priveste Proiectele 1587 si 1588, desi procedura scoaterii la licitatie a folosintei spatiilor comerciale este, de departe, o solutie ce va asigura cat mai mult transparenta exploatarei patrimoniului statului/municipalitatii, apreciez ca trebuie sa fie pusa in acord cu legislatia existenta :

- a) apreciez ca modalitatea legala de a exploata spatiile comerciale aflate in proprietatea statului este aceea de a scoate acele spatii pentru care se doreste inchirierea (prin licitatie) din lista spatiilor comerciale pentru care statul roman a permis vanzarea catre terti prin promulgarea Legii 550/2002 (lege ce, practic, are efectele unei oferte de vanzare), lista aprobata prin Hotararea CGMB 271/2002 actualizata prin Hotararea CGMB 109/2003, prin modificarea Legii 550/2002 in sensul acordarii Consiliului General al Municipiului Bucuresti (si, implicit, tuturor consiliilor locale ale oraselor Romaniei) puterii de a efectua "excluderi" din lista Anexa.

Din coroborarea art. 1 alin. 1 cu art. 5 alin. 1, alin. 3 si alin. 4 din Legea 550/2002 rezulta faptul ca Statul Roman a scos la vanzare toate spatiile comerciale aflate in proprietatea privata a statului si in administrarea consiliilor locale (in speta, CGMB), aceasta fiind si esenta alineatului 3 al art. 5 ce obliga prefectul sa vegheze ca hotararea consiliului local (in speta CGMB) "sa cuprinda toate spatiile comerciale (..) ce cad sub incidenta prezentei legi";

or, sub incidenta legii cad "spatiilor comerciale și a celor de prestări de servicii, proprietate privată a statului, aflate în administrarea consiliilor judetene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, denumite în continuare spatii comerciale sau de prestări de servicii."

Apreciez ca Statul Roman, prin Legea nr. 550/2002, a scos/ofertat spre vanzare spatiile comerciale si doar Statul Roman poate sa excluda de la vanzare anumite spatii comerciale

sau anumite categorii de spatii comerciale, astfel cum, de altfel, a si facut prin art. 3 si art. 3¹ din Legea 550/2002.

Este adevarat ca prin OUG 57/2019 (Codul Administrativ) legiuitorul a imputernicit consiliile locale (in speta CGMB) cu dreptul de initiativa asupra chestiunilor de interes local/dreptului de administrare a domeniului public si privat al comunei, orasului sau municipiului, insa tot acest drept de initiativa si de administrare trebuie exercitat "in conditiile legii", aceasta sintagma fiind prezenta in art. 129 din OUG 57/2019, ceea ce inseamna ca puterea CGMB de a exploata spatiile comerciale aflate in proprietatea statului (indiferent ca sunt sau nu cuprinse in lista Anexa la Hotararea CGMB 271/2002), trebuie sa rezulte dintr-o lege, in speta Legea 550/2002; or, in cuprinsul art. 3 alin 5 din Legea 550/2002 exista obligativitatea prefectului de a veghea respectarea acestei legi referitor la lista tuturor spatiilor comerciale asa cum sunt descrise in cuprinsul art. 1 alin 1 din lege, iar Legea 550/2002 obliga la vanzare, fie directa fie prin licitatie publica.

- b) Prin propunerea de modificare a Hotararii CGMB 426/2018 in sensul incheierii unor contracte de inchiriere pentru comerciantii ce ocupa respectivele spatii comerciale in baza unor fise de calcul apreciez ca se incalca atat art. 17 alin. 2 din Lg 550/2002 (care obliga autoritatile locale la vanzare, iar nu la inchiriere) cat si art. 21 alin 5 din Legea 10/2001 ce instituie sanctiunea expresa a nulitatii absolute a oricarui contract de inchiriere facut in beneficiul unui nou chirias, ulterior promulgarii Legii 10/2001 (14.02.2001).

Pentru spatiile comerciale aflate in imobile supuse Legii 10/2001 ori revendicarilor in temeiul dreptului comun apreciez ca solutia legala este aceea a incheierii unui in scris denumit "*fisa de calcul intocmita in baza disp art. 1357 si urm C.Civ.*", fara termen, iar sumele ce vor fi inscrise in aceste fise de calcul vor avea denumirea juridica de "contravaloare a lipsei de folosinta" prin raportare la *cuantumul* chiriei, respectiv "dobanda legala" ca accesoriu in cazul intarzierii in plata.

De cealalta parte, incheierea unor contracte de inchiriere in beneficiul unor persoane ce folosesc respectivele spatii comerciale in baza unor fise de calcul ar putea avea baza legala doar in masura in care acele fise de calcul au fost incheiate in baza

unor repartitii emise in conditiile legii (*mutatis mutandis* a se vedea rationamentul juridic expus in legatura cu Proiectul 1586), in caz contrar viitoarea hotarare a CGMB nefacand altceva decat sa legifereze contracte de inchirare lovite, *ab initio*, de nulitate absoluta (expresa sau virtuala).

Nu in ultimul rand, vazand paragraful de mai jos, expus in proiectul 1588, apreciez ca eventualele litigii provenite din eventuale investitii isi au solutia in dispozitiile Codului Civil, iar de cealalta parte intentia declarata a CGMB este de scoatere la licitatie spatiile comerciale, iar nu de legiferare a unor acte nule absolut.

„in aplicarea prevederilor actuale ale H.C.G.M.B. nr. 426/2018, pentru utilizatorii spatiilor ce au detinut dreptul de folosinta pentru o perioada de minim 1 an, nu inregistreaza debite la plata contravalorii folosintei/ lipsei de folosinta si au efectuat investitii in spatii pentru evitarea evacuarii acestora, urmata de posibilitatea reala ca aceste spatii sa fie ocupate abuziv sau deteriorate, aspecte ce pot conduce la cheltuieli inutile de la bugetul local si, bineinteles, la debitele la care municipalitate ar putea fi obligata la plata, provenite din eventualele litigii intjtate de fostii utilizatori, reprezentand recuperarea contravalorii cheltuielilor imbunatatirilor aduse spattilor si venind in sprijinul demersurilor necesar a fi efectuate in sensul celor de mai sus, propunern modificarea dispozitiitor conexe' din hotararea vizata”

Cu stima,

Bucuresti, 24.08.2022

JRTR

7149 Regis. nr. 1/2022

Telefon Registratura: 021 5021515



PMB Registratură

Nr. inreg: 11663b

Data înregistrării: 17.08.2022 11:19:09

Termen: 10.09.2022

Nr. înreg. direcție:

Un desen:

Adresa:

Bla: Flaj, Apartament
BUCUREȘTI, SECTORUL

Cămin:

Cămin:

Adresa:

Adresa: Direcția Generală
Activități de Protecție și Relații
Comunitare (DGR)

Adresa: Problemele corespondența

Adresa: Problemele proiect
hotărâre preliminară ch

Adresa: Problemele proiect
hotărâre preliminară ch
București, Sectorul 1, Scara
1, Apartament 101

Adresa: Problemele proiect

Adresa: Problemele proiect

Adresa: Problemele proiect

Adresa: Problemele proiect

Corina Georgiana Havreliuc

Ștefan. Ștefan

18.08.2022

De la:
Trimis: marți, 16 august 2022 20:51
Către: Relatii Publice
Subiect: Propuneri : Proiect hotarare prelungire contracte inchiriere

18 AUG 2022
IESIRE NR 116636

Propuneri pentru proiectul de hotarare privind aprobarea prelungirii termenului raporturilor contractuale pentru locuintele convenabile aflate in administrarea entitatilor juridice ce functioneaza in baza hotararilor Consiliului General al Municipiului Bucuresti, a contractului-cadru de inchiriere a locuintelor .

Prin prezenta va aduc la cunostinta sa tineti cont in acest proiect de situatiile in care se afla imobilele nationalizate care sunt revendicate de fostii proprietari si care au castigat definitiv obligarea Primarului General al Municipiului Bucuresti sa emita dispozitie motivata prin care sa propuna restituirea in natura a acestor imobile si proiectul de dispozitie se afla pe circuitul de avizare . Deasemenea sa tineti cont de chiriarii care au detinut sau detin imobile cu destinatie locuinta dupa 1990 .

Pentru aceste situatii nu se pot prelungi sau incheia contracte noi .

Cu respect ,

18-08-2022
IESIRE NR 116636

18 AUG
IESIRE NR 116636

*Al. Tiberiu Păruș
— procedură conform
Legii nr. 52/2003
22.08.2022
AT*

MTJ^p

PMB Registratură
Telefon Registratură: 021-3021515



PMB Registratură

Nr_inreg: 120952

Data 25.08.2022 07:52:57
inregistrarii:

Term: 24.08.2022

Nr_inreg_directie:

Cetățean: FRONTUL COMUN
PENTRU DREPTUL LA
IUCIRE

Adr_Cetățean:

-, Strada -, nr. -, Bloc -, Scara -, Etaj
-, Apartament -

Tel:

Ghișeu: 16

Cond.PMB:

Directie: Direcția Generală
Administrație și Relația cu
CGMB

Probl. 10 - Problema corespondenta

Desc Probl: PROPUNERI PROIECT DE
HCGMB SI ANCLARE
HCGMB 328/2020

Adresa: Strada -, nr. -, Bloc -, Scara ,
Etaj -, Apartament -, -

Tip: Cerere initiala

Pers. Contact:

Inf Supl: -

Doc.
extern:

Corina Georgiana Havreliuc

26. 08. 2022
[Signature]

De la: Frontul Comun pentru Dreptul la Locuire
Trimis: miercuri, 24 august 2022 14:42
Către: Relatii Publice; proiecte.supuse.dezbateriipublice@pmb.ro
Subiect: Propuneri proiect supus dezbaterii publice
Atașări: Propuneri pentru Proiectul de hotarare privind aprobarea prelungirii termenului raporturilor contractuale pentru locuinte convenabile aflate in administrarea entitatilor juridice ce functioneaza in baza hotarar (1).pdf

NOG procedura 14
Legu nr 52/2003
26.08.2022
[Signature]

Buna ziua,

va transmit atasat Propuneri pentru **Proiectul de hotarare privind aprobarea prelungirii termenului raporturilor contractuale pentru locuinte convenabile aflate in administrarea entitatilor juridice ce functioneaza in baza hotararilor CGMB, a contractului cadru de inchiriere a locuintelor convenabile si a tarifelor in lei/m.p. si abrogarea HCGMB nr. 328/2020**

În stima,

Frontul Comun pentru Dreptul la Locuire, București

6
120952

Propuneri pentru

Proiectul de hotarare privind aprobarea prelungirii termenului raporturilor contractuale pentru locuinte convenabile aflate in administrarea entitatilor juridice ce functioneaza in baza hotararilor CGMB, a contractului cadru de inchiriere a locuintelor convenabile si a tarifelor in lei/m.p. si abrogarea HCGMB nr. 328/2020

Referitor la **Contractul-cadru**, punctul **IV. Incetarea contractului** care prevede la litera **b)** situatiile in care locatarul poate cere incetarea contractului, si se poate proceda spre evacuarea locatarului:

- Locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv
- Locatarul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, conform documentelor depuse Locatarului de către Asociația de Proprietari sau de Locatari

Pierderea locuinței este un eveniment extrem de grav, iar în prezent costurile la utilități și întreținere au crescut și vor crește în continuare în următoarea perioadă, aceste creșteri afectând o mare parte a populației, în special persoane cu situații deja vulnerabile. De aceea, vă propunem **măsuri adiționale pentru prevenirea situațiilor de evacuare** în cazul locatarilor care au dificultăți în a-și plăti chiria sau cheltuielile comune.

1) O propunere de prevenție ar putea fi un protocol de colaborare cu direcțiile de asistență socială de sector în cazul locatarilor cu dificultăți la plata chiriei sau utilităților, DGASPC-urile oferind ajutoare de urgență care pot acoperii datoriile la chirie sau utilități (denumirile ajutorului de urgență diferă de la un sector la altul). Din experiența de teren am aflat că locatarii cu dificultăți financiare adesea nu au informații despre posibilitatea de a accesa astfel de ajutoare de urgență. Un posibil mod de a proceda ar fi de a semnala oficial către DGASPC de sector cazurile în care persoanele au datorii la cheltuielile comune sau la plata chiriei în paralele cu informarea locatarilor despre aceste ajutoare.

2) O altă propunere de prevenție o reprezintă aplicarea unitară a scutirii la plata chiriei pentru persoanele cu dizabilități, potrivit Legii 448/2006 privind protecția drepturilor persoanelor cu handicap. La art. 20. lit. b, aceasta prevede: „scutirea de la plata chiriei pentru suprafețele locative cu destinație de locuințe deținute de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale ale acestuia și care sunt în folosința acestor persoane.” Din experiența de pe teren am aflat de cazuri în care persoane cu dizabilități nu beneficiau de aplicarea acestei scutiri.

Frontul Comun pentru Dreptul la Locuire, București

Cristina Gabriela Dolinsch

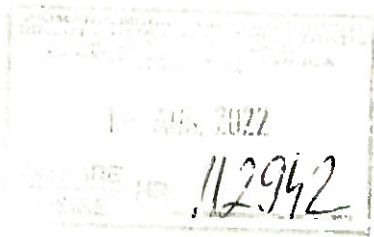
Sef de serviciu

10.08.2022

De la: Dana Duca
Trimis: marti, 9 august 2022 13:02
Către: Relatii Publice
Subject: FW: 1586

Rafa Bilka

10.08.2022



Buna ziua! Rog CRM pe Legea 52/2003. Multumesc!

-----Original Message-----

From:
Sent: Tuesday, August 9, 2022 11:54 AM
To: Proiecte Supuse Dezbaterei Publice <Proiecte.Supuse.Dezbaterii.Publice@pmb.ro>
Subject: 1586

Buna ziua ! La proiectul cu nr 1586 va rugam sa adaugati la abrogarea HCGMB 328 / 2020 si " locuintele libere care μ mai apartin pt consolidari sa fie schimbata destinatia in " locuinte sociale " ,sa faceti o evidenta si o inventariere brecta si sa ne repartizati celor care avem repartitii in blocul din Ghencea care nu se mai termina....de aproape trei ani si celor care urmeaza pe liste ! Multumim !

Trimis din Yahoo Mail pe Android
<https://go.onelink.me/107872968?pid=InProduct&c=Global_Internal_YGrowth_AndroidEmailSig__AndroidUsers&af_wl=ym&af_sub1=Internal&af_sub2=Global_YGrowth&af_sub3=EmailSignature>

Liliana Miu

De la:
Trimis: Tuesday, August 9, 2022 11:54 AM
Către: Proiecte Supuse Dezbaterii Publice
Subiect: 1586

Buna ziua ! La proiectul cu nr 1586 va rugam sa adaugati la abrogarea HCGMB 328 / 2020 si " locuintele libere care nu mai apartin pt consolidari sa fie schimbata destinatia in " locuinte sociale " ,sa faceti o evidenta si o inventariere corecta si sa ne repartizati celor care avem repartitii in blocul din Ghencea care nu se mai termina...de aproape trei ani si celor care urmeaza pe liste ! Multumim !

Trimis din Yahoo Mail pe Android

<https://go.onelink.me/107872968?pid=InProduct&c=Global_Internal_YGrowth_AndroidEmailSig__AndroidUsers&af_wl=ym&af_sub1=Internal&af_sub2=Global_YGrowth&af_sub3=EmailSignature>