



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR
Serviciu Public de Interes Local
Serviciul Juridic Legislație Contencios
și Resurse Umane

Nr. 45095 / 26.09.2025

Către

ASOCIAȚIA "OMUL ÎNAINTE DE TOATE"
str. Litovoi Voievod nr. 54 A, sector 2 București



spre știință:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Cabinet Primar General

ref. adresa nr. 146572 / 08.09.2025

Cabinet Secretar General

ref. adresa nr. 146572 / 09.09.2025

Direcția Juridic

Serviciul Legislație

ref. adresa nr. 146572 / 15.09.2025

Urmare petiției dumneavoastră adresată Primarului General al Municipiului București ce a fost înregistrată la Registratura P.M.B. sub nr. 146572 / 05.09.2025, la Cabinet Primar General sub nr. 146572 / 08.09.2025 și la Cabinet Secretar General sub nr. 146572 / 09.09.2025, ce a fost transmisă pe cale electronică către Administrația Fondului Imobiliar (unde a fost înregistrată sub nr. 42050 / 10.09.2025), petiție comunicată instituției noastre și de către Direcția Juridic - Serviciul Legislație din cadrul P.M.B. cu adresa nr. 146572 / 15.09.2025 (fiind înregistrată la registratura Administrației Fondului Imobiliar sub nr. 43420 / 17.09.2025), având în vedere propunerile dumneavoastră de modificări la Proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii termenului raporturilor contractuale pentru locuințele convenabile aflate în administrarea entităților juridice ce funcționează în baza hotărârilor Consiliului General al Municipiului București, a contractului-cadru de închiriere a locuințelor convenabile și a tarifelor în lei/m.p., prin prezenta vă comunicăm următoarele:

Prin proiectul de hotărâre mai sus indicat se propune aprobarea contractului cadru de închiriere a locuințelor *convenabile* aflate în administrarea entităților juridice ce funcționează în baza hotărârilor Consiliului General al Municipiului București.

În ceea ce privește contractele de închiriere a locuințelor sociale, forma contractului cadru de închiriere a respectivelor locuințe sociale, cât și a celor de necesitate, este reglementată prin Anexa nr. 8 la Normele metodologice din 7 decembrie 2000 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, norme aprobate prin Hotărârea de Guvern nr. 1275 / 2000.

Drept urmare, asupra formei contractului cadru de închiriere privind locuințele sociale nu se pot aduce modificări decât printr-un act normativ de același rang cu prevederile legale anterior indicate.

B-dul. Regina Elisabeta nr. 16, sector 3 tel: 021.315.68.40 fax: 021.311.23.80 web: <https://afi.pmb.ro>

Portal Servicii Electronice: <https://se.aficgmb.ro/cmsSE/>

CIF 5110730

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de AFI în conformitate cu Regulamentul UE 2016/679 în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale. Vă puteți exercita drepturile prevăzute în Regulamentul UE 2016/679 printr-o cerere scrisă, semnată, datată transmisă pe adresa AFI. Pentru mai multe detalii accesați <https://afi.pmb.ro/rgpd/>.
Cont trezorerie sector 3 nr. RO95 TREZ 24A7 0033 0203 030X – cheltuieli judecătorești anul curent
Cont trezorerie sector 3 nr. RO33 TREZ 24A7 0033 0850 101X – cheltuieli judecătorești anii precedenți recuperate în anul curent

Prin proiectul de hotărâre pus în dezbatere publică privind aprobarea prelungirii termenului raporturilor contractuale pentru locuințele convenabile aflate în administrarea entităților juridice ce funcționează în baza hotărârilor Consiliului General al Municipiului București, a contractului-cadru de închiriere a locuințelor convenabile și a tarifelor în lei/m.p., singura referire la locuințele sociale privește doar modificarea tarifelor ce vor fi practicate la închirierea acestora după adoptarea respectivei hotărâri.

Precizăm faptul că prin H.C.G.M.B. nr. 238 / 2020 s-a aprobat prelungirea termenului raporturilor contractuale pentru locuințele sociale aflate în proprietatea publică a Municipiului București, reglementându-se totodată și condițiilor prevăzute de legea specială și documentele ce trebuie depuse de către locatarii locuințelor cu destinație specială (socială).

Arătăm din nou că forma de bază a contractului cadru de locațiune pentru suprafețele cu destinația de locuință socială aplicat de către instituția noastră este cea stabilită prin Anexa nr. 8 la Normele metodologice din 7 decembrie 2000 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114 / 1996, norme aprobate prin Hotărârea de Guvern nr. 1275 / 2000 și cuprinde prevederi referitoare inclusiv la obligația locatarilor de a achita la termen "toate cheltuielile aferente utilizării bunului (cote de întreținere, cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, etc.)". Iar la Cap. VI din contractul de locațiune pentru suprafețele cu destinația de locuință socială sunt prevăzute clauze contractuale clare referitoare la rezilierea contractului, printre cauzele de reziliere fiind enumerate inclusiv situația în care nu sunt respectate obligațiile născute din respectivul contract, subînchirierea locuinței / cedarea locațiunii sau schimbarea destinației spațiului închiriat de către locatar

În ceea ce privește criticile și sugestiile dumneavoastră aduse formei contractului cadru privind locuințele convenabile, vă aducem la cunoștință faptul că la redactarea formei acestuia (ca de altfel și la redactarea formei de locațiune pentru suprafețele cu destinația de locuință socială) s-au luat în considerare prevederile actuale ale Legii nr. 114 / 1996 republicată, cu toate modificările sale ulterioare, Normele metodologice din 7 decembrie 2000 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114 / 1996, norme aprobate prin Hotărârea de Guvern nr. 1275 / 2000, toate completate cu prevederile din Cartea a V-a – Titlul IX - Capitolul V din Codul Civil care reglementează Contractul de locațiune.

Atragem atenția asupra faptului că în ceea ce privește evacuarea chiriașilor, acest aspect este strict și clar reglementat de prevederile art. 1831 C.civ., unde la alin. (1) se stipulează explicit faptul că "evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești". Drept urmare, nu se poate adăuga la lege.

În ceea ce privește sugestia dumneavoastră de a nu se mai prelungi contractele de închiriere "în cazul ocupării abuzive" a locuinței, vă atragem atenția că sugerați un non-sens juridic, apelând la o contradicție în termeni, deoarece în mod evident persoanele care "ocupă abuziv" locuințele în cauză nu sunt titularii unui titlu locativ.

În ceea ce privește observațiile referitoare la modalitatea de repartizare a locuințelor atât cele sociale cât și a celor de necesitate, vă comunicăm faptul că Administrația Fondului Imobiliar are atribuții doar în întocmirea de contracte de închiriere / locațiune pentru locuințe, garaje, spații cu altă destinație decât cea de locuință, locuințe convenabile, locuințe sociale, locuințe de necesitate, locuințe de intervenție și locuințe de serviciu aflate în raza de administrare, în baza repartițiilor / dispozițiilor emise de P.M.B. prin Primar General și primăriile de sector.

Modalitățile de apreciere și de decizie în ceea ce privește repartizarea unor astfel de locuințe, precum și entitățile abilitate să emită astfel de acte juridice sunt strict reglementate prin H.C.G.M.B. nr. 188 / 1997, H.C.G.M.B. nr. 42 / 2003, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 425 / 2018, modificată la rândul său prin H.C.G.M.B. nr. 151 / 2019, Legea nr. 114 / 1996 republicată și Normele metodologice din 7 decembrie 2000 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114 / 1996, norme aprobate prin Hotărârea de Guvern nr. 1275 / 2000.

B-dul. Regina Elisabeta nr. 16, sector 3 tel: **021.315.68.40** fax: **021.311.23.80** web: <https://afi.pmb.ro>

Portal Service Electronice: <https://se.aficgmb.ro/cmsSE/>

CIF 5110730

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de AFI în conformitate cu Regulamentul UE 2016/679 în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale. Vă puteți exercita drepturile prevăzute în Regulamentul UE 2016/679 printr-o cerere scrisă, semnată, datată transmisă pe adresa AFI. Pentru mai multe detalii accesați <https://afi.pmb.ro/rgpd/>.

Cont trezorerie sector 3 nr. RO95 TREZ 24A7 0033 0203 030X – cheltuieli judecătorești anul curent

Cont trezorerie sector 3 nr. RO33 TREZ 24A7 0033 0850 101X – cheltuieli judecătorești anii precedenți recuperate în anul curent

Ca atare, având în vedere toate precizările pe larg dezvoltate prin prezentul răspuns, vă aducem la cunoștință faptul că toate observațiile și sugestiile dumneavoastră de modificare sau completare la Proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii termenului raporturilor contractuale pentru locuințele convenabile aflate în administrarea entităților juridice ce funcționează în baza hotărârilor Consiliului General al Municipiului București, a contractului-cadru de închiriere a locuințelor convenabile și a tarifelor în lei/m.p., nu sunt pertinente și drept urmare nu se justifică inserarea acestora în proiectul mai sus menționat care s-a aflat în dezbatere publică.

Cu deosebită stimă,

**DIRECTOR GENERAL
MIHAI ENĂCHESCU**

p. **VIANU** Digitally signed
by VIANU OANA
Date:
OANA 2025.09.29
08:19:00 +03'00'

B-dul. Regina Elisabeta nr. 16, sector 3 tel: **021.315.68.40** fax: **021.311.23.80** web: <https://afi.pmb.ro>

Portal Service Electronice: <https://se.aficgmb.ro/cmsSE/>

CIF 5110730

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de AFI în conformitate cu Regulamentul UE 2016/679 în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale. Vă puteți exercita drepturile prevăzute în Regulamentul UE 2016/679 printr-o cerere scrisă, semnată, datată transmisă pe adresa AFI. Pentru mai multe detalii accesați <https://afi.pmb.ro/rgpd/>.

Cont trezorerie sector 3 nr. RO95 TREZ 24A7 0033 0203 030X – cheltuieli judecătorești anul curent

Cont trezorerie sector 3 nr. RO33 TREZ 24A7 0033 0850 101X – cheltuieli judecătorești anii precedenți recuperate în anul curent

PMB Registratură
Telefon Registratură: 021-3021515



PMB Registratură

Nr_înreg: 161015

**Data 29.09.2025 11:24:13
înregistrării:**

Nr_înreg_direcție:

**Cetățean: ADMINISTRATIA
FONDULUI IMOBILIAR pt
ASOCIATIA OMUL
INAINTE DE TOATE**

Adr_Cetățean:

**bulevard - Regina Elisabeta, nr. 16,
Bloc -, Scara -, Etaj -, Apartament -,
BUCUREȘTI SECTORUL 3**

Tel: 0213156840

Ghișeu: 17

Cond.PMB:

**Direcție: Direcția Asistentă Tehnică
și Juridică, Cabinet Secretar
General, Direcția Juridic,
Cabinet Primar General**

**Tip. Raspuns solicitare informatii
doc.:**

**Desc Probl: raspuns referitor adresa
nr. 146572/08.09.2025**

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

**Tip Răspuns solicitare informații
petitie:**

Pers. Contact:

Inf Supl: -

**Doc. 45095/26.09.2025
extern:**

**Modalitate E-Mail
ridicare
raspuns:**