



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB
Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență Decizională
Nr. 138844 / 25.08.2025

Anunț referitor la elaborarea unui proiect de act normativ

Astăzi, 25.08.2025, Primăria Municipiului București, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ:

Proiect 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.

Paragraf descriptiv:

Prin proiectul de hotărâre se propune 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.

Documentația aferentă proiectului de act normativ include:

- proiectul de hotărâre C.G.M.B;
- anexa nr. 1 la H.C.G.M.B.
- anexa nr. 2 la H.C.G.M.B.
- referat de aprobare cu nr. 138351/22.08.2025;
- raport de specialitate al Direcției Juridic și Administrației Fondului Imobiliar cu nr. DJ 137405/21.08.2025, respectiv nr. AFI 38754/20.08.2025;

Documentația poate fi consultată:

- pe pagina de internet a instituției – www.pmb.ro;
link: https://www3.pmb.ro/institutii/cgmb/dezb_publica/proiecte;
- la sediul Primăriei Municipiului București, B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5.

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Registratura P.M.B. (C.I.D.R.C.), la adresa B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5, în zilele de luni, marți, joi și vineri între orele 08.30-16.30, și în ziua de miercuri, în intervalul orar 8.30-18.30.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de **09.09.2025**.

- prin site-ul www.pmb.ro,
link: https://www3.pmb.ro/institutii/cgmb/dezb_publica/proiecte;
- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: relatiipublice@pmb.ro/
proiecte.supuse.dezbaterii publice@pmb.ro;
- prin poștă pe adresa P.M.B. – B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5 – Direcția Asistență Tehnică și Juridică;
- la Registratura P.M.B. (C.I.D.R.C.), la adresa B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5, în zilele de luni, marți, joi și vineri între orele 08.30-16.30, și în ziua de miercuri, în intervalul orar 8.30-18.30.

Materialele transmise vor purta mențiunea "Propuneri pentru 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."

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, la secțiunea proiecte supuse dezbaterii publice, link: https://www3.pmb.ro/institutii/cgmb/dezb_publica/proiecte;

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de **07.10.2025**.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact:

Telefon: 0213055500 interior 3021, 3022.

E-mail: proiecte.supuse.dezbaterii publice@pmb.ro, persoană de contact: Reza Bîțlan.

DIRECTOR EXECUTIV,
Mariana Brod



Șef Serviciu,
Nicoleta Sunică

Întocmit,
Expert Reza Bîțlan



CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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.

Având în vedere Rederatul de aprobare al Primarului General și Raportul de specialitate comun al Direcției Juridic și Administrației Fondului Imobiliar;

Văzând Raportul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului General;

Conform punctului de vedere exprimat de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.108737/29.08.2019, însușit și transmis de Secretariatul General al Guvernului cu adresa nr.13634/05.09.2019 și înregistrat la Cabinet Primar General cu nr.5204/09.09.2019,

În temeiul prevederilor art.6 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, art. 129 alin (2) lit. c) și d), (6) lit. b), alin (7) lit. q), art.139 alin (3) lit. g) și art. 166 alin (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ și prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se aprobă contractul cadru de închiriere a locuințelor convenabile aflate în administrarea entităților juridice ce funcționează în baza hotărârilor Consiliului General al Municipiului București, Anexa nr. 1, parte integrantă din hotărâre.

Art. 2 Valabilitatea contractelor de închiriere este de 5 ani de la data încheierii noii convenții, cu posibilitatea de prelungire pentru aceeași perioadă, cu condiția respectării tuturor condițiilor prevăzute anterior în contract. Actele necesare în vederea încheierii unui nou contract de închiriere pentru locuințe vor fi:

- Ordinul/Nota de atribuire a locuinței, / aprobarea transcrierii emisă conform H.C.G.M.B. nr. 42/2003, cu modificările și completările ulterioare- original;
- actul de identitate/certificat de naștere pentru titular și membrii de familie nominalizați - copie
- dovada veniturilor – originalul

Beneficiarii vor prezenta pentru fiecare document depus în copie și originalul acestuia pentru verificarea autenticității și efectuarea conformității de angajatul însărcinat cu primirea actelor.

Art. 3 Tarifele practicate la închiriere sunt cele prevăzute în Anexa 2 a prezentei hotărâri și intră în vigoare în termen de 90 de zile de la intrarea în vigoare prezentei hotărâri. Tarifele astfel stabilite vor fi aplicate și pentru locuințele sociale, locuințele de necesitate aflate în administrarea entităților juridice ce funcționează în baza hotărârilor Consiliului General al Municipiului București, cu respectarea prevederilor legale.

Art. 4 De la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, contractele de închiriere ajunse la termen se prelungesc cu 5 ani. De acest termen beneficiază locatarii locuințelor convenabile, prelungite în temeiul art.1810 Cod Civil și care la momentul expirării contractelor respectau toate clauzele prevăzute în contract, documentele solicitate în acest scop fiind:

- dovada existenței obligațiilor de plată la zi (chirie, cheltuieli întreținere, facturi utilități)
- actul de identitate pentru titular și membrii de familie nominalizați în contract;
- dovada veniturilor;
- dovada existenței obligațiilor de plată la zi la data expirării;
- declarație dată în fața angajatului însărcinat cu primirea documentelor prin care atestă imposibilitatea prezentării unei adeverințe de la Asociația de proprietari/locatari (acolo unde nu exista constituita), iar angajatul instituției/serviciului public va atesta cu sintagma „Data în fața mea, azi _____, nume și prenume, semnătură”. Prin actele adiționale încheiate între instituțiile/serviciile publice cu atribuții în administrarea locuințelor și beneficiari, se vor actualiza cuantumul chiriilor și accesoriilor legiferate prin prezenta hotărâre.

Art. 5 Contractul cadru, Anexa nr. 1 a prezentei hotărâri, va putea fi utilizat și adaptat la închirierea anexelor gospodărești: garaje, boxe, etc.

Art. 6 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General și toate instituțiile/serviciile publice cu atribuții în administrarea locuințelor vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Georgiana ZAMFIR**

București,

Nr _____ / _____

Nr. /

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință

Între, Serviciu Public/Instituție Publică de Interes Local cu sediul în, cod fiscal cont deschis la Trezoreria Sectorului .. București, reprezentată prin Director General, ce va fi denumită mai departe **LOCATOR** și, legitimat(ă) cu buletinul/cartea de identitate seria nr. eliberat(ă) de la data de, în calitate de **LOCATAR** în baza nr. ... din emisă de a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de Locator, închiriază celui de-al doilea, în calitate de Locatar, cu chirie, locuința aflată în Municipiul București, str. nr., bloc, sc., et., ap., sector ..., compusă din camere și dependințe

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de Locatar și de membrii familiei menționați în contractul de închiriere, conform Anexei 1.

Locuința descrisă la capitolul I se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul verbal de predare – primire încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract, Anexa 3.

Termenul de închiriere este ani, cu începere de la data de până la data de

II. Chiria aferentă locuinței închiriate

Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este stabilită conform Anexei 2, parte integrantă din prezentul contract de închiriere, calculată în conformitate cu tarifele stabilite de către Consiliul General al Municipiului București.

Chiria se datorează începând cu data de și poate fi achitată până în ultima zi a fiecărei luni, pentru luna în curs, fie direct la casieria situată în, fie în contul nr. deschis la

Neplata la termen a chiriei atrage o majorare de întârziere de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă până la data achitării, inclusiv data plății, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

În cazul în care întârzierea la plata chiriei și/sau a majorărilor depășește 3 luni consecutiv de la data scadentă, independent de sancțiunile prevăzute la alineatul anterior, LOCATARUL se afla de drept în întârziere din simplul fapt al neplății, iar contractul se reziliază de drept în virtutea pactului comisoriu.

LOCATARUL având obligația să elibereze necondiționat locuința și să o predea LOCATORULUI cu proces verbal de predare-primire, liberă de orice sarcini, achitând toate sumele restante până la data predării, precum și orice alte sume ce sunt imputabile LOCATARULUI (majorări de întârziere, utilități, deteriorări ale spațiului sau numai unor elemente ale spațiului, etc.).

III. Drepturile și Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului.

a) - Locatarul are dreptul:

- să examineze locuința și modul de întreținere al acesteia ori de câte ori aceasta se impune, informând Locatarul într-un timp rezonabil (minim 3 zile) cu privire la această vizită.

- să păstreze lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă Locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al Locatorului.

Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al Locatorului, acesta poate alege să ceară Locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către Locatar.

În cazul în care nu a avut acordul prealabil al Locatorului, Locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție.

b) Locatarul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;

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

- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri), să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie, etc.);

- să asigure liniștită și utila folosință a locuinței pe perioada locațiunii.

c) Locatarul are dreptul:

- să beneficieze de scăderea prețului chiriei proporțional cu timpul și cu partea bunului de care a fost lipsit, dacă în timpul locațiunii locuința are nevoie de reparații care durează mai mult de 10 zile, reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul locațiunii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus. Locatarul va suporta restrângerea necesară a locațiunii cauzată de aceste reparații. Dacă reparațiile sunt de așa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru locuit, Locatarul poate cere rezilierea contractului.

d) Locatarul se obligă:

- să constituie cu titlu de garanție de bună execuție a contractului și să facă dovada constituirii acesteia, în termen de maxim 30 de zile de la data semnării și eliberării contractului de închiriere, suma de Lei, ce reprezintă contravaloarea a 2 (două) chirii lunare, sub formă de depozit bancar, ce se va constitui într-un cont indicat de Locator;

În cazul în care LOCATARUL nu constituie garanția de bună execuție în termenul prevăzut, acesta va pierde dreptul de folosință asupra spațiului cu destinați de locuință ce face obiectul prezentului contract de închiriere.

Garanția de bună execuție va putea fi eliberată la data încetării valabilității prezentului contract și numai după predarea cu proces verbal de predare-primire a locuinței către LOCATOR și achitarea tuturor obligațiilor de plată.

În caz de neachitare a prețului închirierii, a utilităților și/sau majorărilor de întârziere de către LOCATAR la încetarea, respectiv rezilierea contractului, LOCATORUL este în drept să rețină din garanția de bună execuție sumele datorate până la concurența celei mai mici dintre sume, iar în

cazul în care garanția de bună execuție nu acoperă cuantumul datoriilor LOCATARUL se obligă să plătească de îndată diferența existentă, în caz contrar urmând a fi demarate procedurile judiciare.

- să efectueze cheltuielile de întreținere, reparație sau înlocuire a tuturor elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;

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

- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și a părților de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

- să nu modifice structura locuinței și să nu îi schimbe destinația;

- să predea Locatorului la încetarea contractului locuința în stare de folosință și curățenie și cu dotările trecute în procesul – verbal de predare – primire întocmit la preluarea locuinței;

- să achite cotele de întreținere aferente apartamentului, să contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și la orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina lor.;

- să permită examinarea locuinței de către Locator, la cererea acestuia.

IV. Încetarea contractului

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

a) cererea Locatarului, cu condiția notificării prealabile în termen de 60 de zile.

b) cererea Locatorului atunci când:

- Locatarul nu a achitat chiria 3 luni consecutiv;

- Locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

- Locatarul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, are/au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;

- Locatarul și/sau membrii de familie menționați în contract nu a/au respectat obligațiile/clauzele contractuale,

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

Locatarul nu poate subînchiria, modifica sau îmbunătăți locuința ce o deține, decât cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de Locator. În caz contrar, Locatorul poate cere în justiție rezilierea contractului de închiriere.

Evacuarea Locatarului se face conform legii, iar Locatarul și membrii de familie menționați în contract sunt obligați să plătească chiria prevăzută în contract până la data eliberării efective a locuinței precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate Locatorului până la acea dată..

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului (dovedită cu documente) sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

Descendenții și ascendenții Locatarului au dreptul, în termenul prevăzut de 30 de zile, să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu Locatarul.

Soțul supraviețuitor continuă exercitarea dreptului său locativ, dacă nu renunță în mod expres la acesta, în termenul de 30 de zile.

Persoanele prevăzute mai sus, care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul Locatarului decedat.

În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului Locatarului, desemnarea se face de către Locator.

Prezentul contract se completează cu dispozițiile referitoare la locațiune din Codul Civil.

V. Clauze speciale

.....
.....
.....

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat astăzi în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte .

LOCATOR,
DIRECTOR GENERAL,

LOCATAR

AVIZAT
Serviciul Juridic, Legislație. Contencios

Șef **SERVICIUL DE ADMINISTRARE**

ÎNTOCMIT,

ANEXA 1Parte integrantă din contractul de
închiriere

Înregistrat cu nr.

din

FIȘA**Suprafeței locative închiriate în**

Municipiul București , sectorulstrada, numărul,
bloc....., scara....., corpul.....,
situată la nivelul/etaj a)*:, apartament:,
încălzire b):,
apă curentă c)*:,
canalizare d)*:,
instalație electrică e)*:,
construită din materiale inferioare f)*:

- A -**Date privind locuința închiriată**

Nr. Crt.	Denumire Încăperii g)*	Suprafața m.p.	În folosință	
			exclusivă	comună
0	1	2	3	4
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9	Suprafața curții / grădinii			

- B -

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

Nr. crt.	Numele și Prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul	Anul nașterii	Observații
0	1	2	3	4
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

LOCATOR,

LOCATAR

Întocmit,

*

- a) Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri
- b) Centrală, sobe cu gaze, lemne, alte mijloace de încălzire
- c) În locuință, în clădire, în curte, în stradă
- d) Idem
- e) Da sau Nu
- f) Da sau Nu
- g) Cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cămară, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șopron, etc.

* *

h) Soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună.

ANEXA 2Parte integrantă din contractul de
închiriere

Înregistrat cu nr.

Din

FIȘA DE CALCUL
pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută
de Locatarul _____
(conform)

ZONA _____

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp)	Tarif (lei/ mp)	Coef. zonă	Suma (col 2x3x4)
0	1	2	3	4	5
1	Suprafața locuibilă				
2	Reduceri: - 15% pentru camerele situate la subsol, demisol sau la mansarda aflată direct sub acoperiș *				
3	- 10% pentru locuințele lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai unele dintre acestea				
4	- 10% pentru locuințe construite din materiale de construcții inferioare, cum este paianta				
5	TOTAL I [1 - (2 + 3 + 4)		X	X	
6	Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC				
7	Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor				
8	Curtea și grădina aferente suprafeței locative				
9	TOTAL II (5 + 6 + 7 + 8)				

* întreaga suprafață locuibilă se află la subsol, demisol sau mansardă

Întocmit,

ANEXA 3

Parte integrantă din
contractul de închiriere

Înregistrat cu nr.

Din

Proces-verbal

DE PREDARE - PRIMIRE A LOCUINȚEI din strada
număr, bloc, scara, corp, etaj, apartament, sector

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. din se încheie prezentul proces - verbal de predare – primire între Locator prin reprezentantul său care predă și în calitate de Locatar care primește locuința în folosință având încăperile de locuit, dependențele, curtea și grădina în folosință exclusivă și comună, așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința sunt următoarele:

a) – pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet etc.)
.....

b) – ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorii, druckerele, broaște, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile etc.).....

c) – instalația electrică (prizele, întrerupătoare, comutatoarele, locurile de lampă, aplicile, tablourile electrice, globurile, candelabrele, etc.).....

d) instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc.).....

e) – instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, vase, scaune, și capace WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare bucătăriei, robinete, etc.).....

f) – altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobe metalice de gătit, etc.)
.....

3. Acest proces – verbal s-a întocmit astăzi în dublu exemplar, din care unul a fost predat chiriașului.

AM PREDAT,
LOCATOR,

AM PRIMIT,
LOCATAR,

Tariful lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinație de locuință administrate de către entitățile juridice ce funcționează în baza hotărârilor Consiliului General al Municipiului București, precum și pentru locuințele sociale, locuințele de necesitate, este următorul:

Categoria suprafețelor	Tariful de bază (lei/mp)
Suprafața locuibilă	8,00
Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC	8,00
Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor	8,00
Suprafața garajelor	10,00

Chiriile pentru locuințele prevăzute anterior se diferențiază pe zone, conform criteriilor avute în vedere la stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru terenuri, prin aplicarea unui coeficient la chiria de bază, după cum urmează:

Zona în cadrul localității	Categoria localității Municipiu
A	3,5
B	2,5
C	2
D	1,5



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

42.138357 / 22.08.2025

REFERAT DE APROBARE

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.

Văzând faptul că la data de 27.06.2019 și-au încetat efectele O.U.G. nr. 43/2014, prin care a fost prelungită durata de valabilitate a contractelor de închiriere încheiate pentru suprafețele locative cu destinația de locuințe din proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale, am supus atenției factorilor de decizie la nivel central, necesitatea reglementării de urgență a perioadei valabilității contractelor de închiriere anterior menționate, având în vedere efectele negative multiple ce se pot naște din lipsa unei asemenea reglementări,

Conform punctului de vedere exprimat de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice fiecare unitate administrativ-teritorială va putea decide în acest sens,

Ca urmare a acestei poziții, se impune reglementarea de urgență a acestui aspect, respectiv este necesară acordarea unui nou termen de valabilitate acestor contracte pentru locuințe, inclusiv celor care vor ajunge la termen și care vizează locuințe cu destinație specială, convenabile și de necesitate. Luând în considerare că pentru acest tip de locuințe, contractul cadru este stabilit în Anexa 8 a Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 114/1996, modificate prin H.G.R. nr. 457/2017, se impune reglementarea termenului de prelungire a valabilității acestuia, cu respectarea principiilor și reglementărilor din legea locuinței, normele imperative din Codul Civil, dar și alinierea tarifului atât la locuințe cât și anexe gospodărești la noile realități economice, precum și reducerea cuantumului accesoriilor, conform prevederilor legale în materie. De asemenea, încălcarea normelor imperative prin HCGMB nr. 328/2020 face necesară abrogarea de urgență a acestei hotărâri,

Văzând Raportul de specialitate al Direcției Juridic și Administrației Fondului Imobiliar, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbateră și aprobare Consiliului General al Municipiului București prezentul proiect 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.

PRIMAR GENERAL,
STELIAN BUJDUVEANU



DIRECȚIA JURIDIC
Director Executiv,
ADRIAN IORDACHE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Juridic

Adminstratia Fondului Imobiliar

Nr. 137505 data 21.08.2025 2025

Nr. AFI 38754 data 20.08 2025

RAPORT DE SPECIALITATE

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.

Administrația Fondului Imobiliar, serviciu public de interes local, ce își desfășoară activitatea în baza Hotărârii C.G.M.B. nr. 129/2019, în calitate de administrator al fondului imobiliar cu destinația de locuințe, aflat în proprietatea Municipiului București ori a Statului Roman, având în vedere faptul că la data de 27.06.2019 și-au încetat efectele O.U.G. nr. 43/2014, prin care a fost prelungită durata de valabilitate a contractelor de închiriere încheiate pentru suprafețele locative cu destinația de locuințe din proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale, a supus atenției factorilor de decizie atât la nivel local cât și central, necesitatea reglementării de urgență a termenului valabilității contractelor de închiriere anterior menționate, având în vedere efectele negative multiple ce se pot naște din lipsa unei asemenea reglementări.

În acest context s-a arătat faptul că este necesară intervenția guvernului, deoarece unele din societățile distribuitoare a utilităților către populație (ENEL, ENGIE, Apa Nova București) au procedat la transmiterea către chiriașii statului, respectiv ai municipalității, a somațiilor referitoare la necesitatea prezentării unor titluri locative valabile, sub aspectul termenului, sub sancțiunea sistării furnizării utilităților respective.

Conform punctului de vedere exprimat de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.108737/29.08.2019, însușit și transmis de Secretariatul General al Guvernului cu adresa nr.13634/05.09.2019 și înregistrat la Cabinet Primar General cu nr.5204/09.09.2019 iar la AFI cu nr.54998/11.09.2019, s-a considerat că, în virtutea respectării limitelor de autoritate și a principiului autonomiei locale, ” consiliul local hotărăște care sunt politicile locale în domeniul locuirii, asigurând respectarea drepturilor fundamentale ale cetățenilor, primatul



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Juridic

Administrația Fondului Imobiliar

interesului public și protecția chiriașilor aflați într-o situație vulnerabilă, potrivit legii.” S-a susținut că fiecare unitate administrativ-teritorială va putea decide în acest sens.

Ca urmare a acestei poziții, se impune reglementarea de urgență a acestui aspect, respectiv este necesară acordarea unui nou termen de valabilitate acestor contracte pentru locuințe, expirate și care vizează locuințele aflate în regim normal de închiriere, locuințele cu destinație specială având deja reglementate condițiile de prelungire și termenul conform HCGMB nr.238/2020

Arătăm că, contractul cadru pentru acest tip de locuințe este stabilit în Anexa 8 a Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.114/1996, modificate prin H.G.R. nr.457/2017, astfel, se impune ca odată cu reglementarea termenului de închiriere să se reglementeze detaliat și clauzele contractuale, plecând de la aspectele minimale dezvoltate de legiuitor în Anexa 8 (mai sus indicată) și emiterea unui contract-cadru și pentru locuința definită de legea locuinței ca fiind ”convenabilă” sau închiriată în regim normal de administrația publică.

În vederea unei juste reglementări, propunem aprobarea contractului - cadru pentru închirierea acestor locuințe, contract ce reunește atât principii și reglementări din legea locuinței dar și norme imperative din Codul Civil, contract a cărei aplicare va începe de la momentul atribuirii unei locuințe/ transcrierii unui contract, deci pentru situații viitoare și nu pentru refacerea tuturor contractelor existente, pentru a nu bloca activitatea curentă a entităților ce administrează astfel de locuințe.

Actele necesare în vederea încheierii unui nou contract de închiriere pentru locuințe vor fi:

- Ordinul/Nota de atribuire a locuinței / aprobarea transcrierii emisă conform HCGMB nr.42/2003 cu modificările și completările ulterioare- original;
- actul de identitate pentru titular și membrii de familie nominalizați – copie;
- dovada veniturilor – original.

Beneficiarii vor prezenta pentru fiecare document depus în copie și originalul acestuia, pentru verificarea autenticității și efectuarea conformității de angajatul instituției/serviciului public însărcinat cu primirea actelor. Contractul de închiriere se va încheia pentru un termen de 5 ani, de la data semnării contractului. La expirarea termenului, contractul de închiriere se prelungește pe o perioadă egală cu termenul de închiriere, în aceleași condiții în care a fost încheiat contractul



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Juridic

Administrația Fondului Imobiliar

inițial, cu condiția respectării integrale a obligațiilor avute în contractul ajuns la termen. În cazul în care intervine o modificare în contractul de închiriere inițial, cu privire la părțile contractante sau la obiectul contractului, acesta se va modifica printr-un act adițional sau prin încheierea unui nou contract de închiriere. Neachitarea chiriei lunare aferente atrage după sine calcularea de majorări de 0,1% lei/zi întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă și până la data plății, inclusiv, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante, respectând principiul statuat în aceeași Lege nr.114/1996, republicată.

În ceea ce privește prelungirea contractelor de închiriere ajunse la termen și intrate sub imperiul tacitei relocațiuni, conform art.1810 Cod Civil, respectiv contracte al căror titular a făcut dovada respectării tuturor obligațiilor contractuale la data ajungerii la termen, aceasta va fi incorporată într-un act adițional, termenul fiind calculat de la data semnării acestuia. Se va menționa în actul adițional atât noul quantum al chiriei stabilită la nivelul tarifelor prevăzute în Anexa nr. 2 și reducerea procentului ce va fi aplicat în calculul majorărilor de întârziere din clauza penală de la 0,5% (existent) la 0,1%, conform legii mai sus enunțate, reducere ce operează de la data semnării actului adițional de toate părțile, precum și alinierea tarifului, conform Anexei 2 a prezentei hotărâri, cu respectarea prevederilor art.31 din OUG nr.40/1999, așa cum a fost modificat prin Legea nr.241/2001, alimentându-se bugetul local al municipalității cu aceste sume.

În vederea semnării și ridicării actului adițional de modificare a contractului de închiriere și a anexelor se vor depune:

- dovada plății la zi a obligațiilor (chirie, cheltuieli întreținere, facturi utilități)
- declarație dată în fața angajatului însărcinat cu primirea documentelor prin care atesta imposibilitatea prezentării unei adeverințe de la Asociația de proprietari/locatari (acolo unde nu există constituită) iar funcționarul va atesta cu sintagma "Dată în fața mea, azi _____, nume și prenume, semnătura"
- actul de identitate pentru titular și membrii de familie nominalizați- copie.

Contractul cadru, Anexa 1 hotărâri va putea fi utilizat și adaptat la închirierea anexelor gospodărești : garaje, boxe, etc. Datorită noilor realități economice și urmând ideea alinierii tarifelor locuințelor, la data intrării în vigoare a hotărârii, tariful pentru suprafața garajelor este propus a fi de 10,00 lei/m.p, ajustat prin aplicarea unui coeficient stabilit

Ca urmare a celor arătate mai sus propunem aprobarea proiectului de hotărâre privind aprobarea **prelungirii termenului raporturilor contractuale pentru locuințele convenabile aflate în administrarea entităților juridice ce funcționează în baza hotărârilor Consiliului General al**



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Juridic

Adminstratia Fondului Imobiliar

Municipiului București , a contractului-cadru de închiriere a locuințelor convenabile si a tarifelor in lei/m.p..

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

DIRECTIA JURIDIC

Director Executiv

Adrian Iordache



ADMINISTRAȚIA FONDULUI
IMOBILIAR

Director General

Mihai Enăchescu

