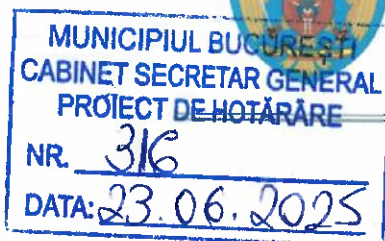




Consiliul General al Municipiului București



CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

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 lei/m.p.

Având în vedere referatul de aprobare a consilierilor generali și Raportul de specialitate comun al Direcției Juridic din cadrul P.M.B. și Administrației Fondului Imobiliar;

Văzând avizele 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. 129 alin (2) lit. c) și d), (6) lit. b), alin (7) lit. q) , art.139 alin (3) lit. g) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

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, anexat, 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 HCGMB 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 funcționarul însărcinat cu primirea actelor.

Art.3. Tarifele practicate la închiriere sunt cele prevăzute în Anexa 2 a prezentei hotărâri.

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 respectarea toate clauzele prevăzute în contract, documentele solicitate în acest scop fiind:

- dovada existenței obligațiilor de plata 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 plata la zi la data expirării;
- declarație dată în fața funcționarului însărcinat cu primirea documentelor prin care atesta imposibilitatea prezentării unei adeverințe de la Asociația de proprietari/locatari (acolo unde nu exista constituita), iar funcționarul va atesta cu sintagma „Data în fața mea, azi _____, nume și prenume , semnătură”. Prin acte 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 prezentei hotărâri va putea fi utilizat și adaptat la închirierea anexelor gospodărești : garaje, boxe,etc. De la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, tariful pentru suprafața garajelor este de 5,00 lei/m.p., la care se adaugă coeficientul de zonă conform criteriilor avute în vedere la stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru terenuri, așa cum este prevăzut în Anexa 2 a contractului-cadru de închiriere.

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.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Georgiana ZAMFIR**

Bucuresti,

Nr _____/ _____



ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR

Serviciu Public de Interes Local
B-dul Regina Elisabeta nr. 16 sector 3

BUCUREȘTI

Nr. /

H.C.G.M.B. m.
ANEXA nr. 1

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 Locatar 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 Locatar, 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, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.



ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR
Serviciu Public de Interes Local
B-dul Regina Elisabeta nr. 16 sector 3
BUCUREȘTI

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

a) - Locatorul are dreptul:

- să examineze locuința și modul de întreținere al acesteia ori de câte ori aceasta se impune, informând Locatarul în 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) Locatorul 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 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;



ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR

Serviciu Public de Interes Local
B-dul Regina Elisabeta nr. 16 sector 3
BUCUREȘTI

- să nu modifice structura locuinței și să nu îi schimbe destinația ;
- să predea Locatarului la încetarea contractului locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar 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 într-un termen minim de 60 de zile;
- b) cererea Locatarului atunci când:
 - Locatarul nu a achitat chiria cel puțin 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 Locatarului 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 Locatarului 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.



ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR
Serviciu Public de Interes Local
B-dul Regina Elisabeta nr. 16 sector 3
BUCUREȘTI

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 SERVICIU/BIROU DE ADMINISTRARE

ÎNTOCMIT,



ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR
Serviciu Public de Interes Local
B-dul Regina Elisabeta nr. 16 sector 3
BUCUREȘTI

ANEXA 1

Parte 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			



ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR
Serviciu Public de Interes Local
B-dul Regina Elisabeta nr. 16 sector 3
BUCUREȘTI

- 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.



ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR
Serviciu Public de Interes Local
B-dul Regina Elisabeta nr. 16 sector 3
BUCUREȘTI

ANEXA 2

Parte 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 de 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,



ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR
Serviciu Public de Interes Local
B-dul Regina Elisabeta nr. 16 sector 3
BUCUREȘTI

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, dependințele, 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, încuietorile, 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 bucătării, 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,

Anexa 2
la Hotărârea C.G.M.B. nr./'

Începând cu data intrării în vigoare a H.C.G.M.B. nr.'/..... 2022, tariful lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinație de locuință aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unității administrative – teritoriale Municipiul București, precum și pentru locuințele de necesitate, este următorul:

Categoria suprafețelor	Tariful de bază (lei/mp)
Suprafața locuibilă	2,00
Suprafața antreului, tindei, verandei, , culoarului, bucătăriei, chicinei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC	1,00
Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor	0,50
Suprafața garajelor	5,00
Suprafața dotărilor speciale: piscină, saună, seră, cramă și altele asemenea	7,00

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

Consiliul General al Municipiului București

REFERAT DE APROBARE

privind proiectul de hotărâre referitor la 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. și abrogarea HCGMB nr. 328/2020

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 Patrimoniu, 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. și
abrogarea HCGMB nr. 328/2020.

Inițiatori:

Consilieri Generali PNL

Stelian BUJDUVEANU – Viceprimar General



MUNICIPIUL BUCUREȘTI

ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR

PMB- DIRECTIA JURIDIC

Nr. 27666/23.06.2025

NR. DJ. 101118/23.06.2025

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 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 sa se reglementeze detaliat si clauzele contractuale, plecând de la aspectele minimale dezvoltate de legiuitor în Anexa 8 (mai sus indicata) si emiterea unui contract-cadru si pentru locuința definită de legea locuinței ca fiind "convenabilă" sau închiriată în regim normal de administrația publica.

În vederea unei juste reglementari, 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 emisa 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 si efectuarea conformității de funcționarul 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 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, 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 intrarea în vigoare a hotărârii al cărui proiect îl supunem atenției, anexat. Se va menționa în actul adițional și reducerea cuantumului 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 municipității cu aceste sume.

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

- dovada plății la zi a obligațiilor (chirie, cheltuieli întreținere, facturi utilități)
- declarație dată în fața funcționarului însărcinat cu primirea documentelor prin care atesta imposibilitatea prezentării unei adeverințe de la Asociația de proprietari/locatari (acolo unde nu exista constituita) iar funcționarul va atesta cu sintagma "Data în fața mea, azi _____, nume si 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 5,00 lei/m.p.

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECTIA JURIDIC

Director Executiv

Adrian Iordache



ADMINISTRAȚIA FONDULUI

IMOBILIAR

Director General

Mihai Enăchescu



SECRETARIATUL GENERAL AL GUVERNULUI

Nr. 20 / 13635 / T.G.
Data 05.09.2019

1770962

romania2019.eu
Președinția României la Consiliul Uniunii Europene

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR GENERAL
09-09-2019
INTRARE
IESIRE NR. 5204

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Doamnei primar general GABRIELA FIREA

Stimată doamnă primar general,

Urmare adresei dumneavoastră nr. 4499/06.08.2019, având ca obiect reglementarea duratei contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe din proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, vă transmit, atașat, punctul de vedere formulat de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, înaintat Secretariatului General al Guvernului prin adresa nr. 108737/29.08.2019.

Cu aleasă considerație,

SECRETAR GENERAL AL GUVERNULUI

TONI GREBLĂ

10

05.09.2019



MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE
ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE

Nr. 20 / 13635-T.G.
Data: 30.08.2019

RS. 158/Nr. 1807
Data: 03.09.2019

CABINET VICEPRIM-MINISTRU
Nr. 108737 / 19.08.2019.

Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
DOAMNEI PRIMAR GENERAL GABRIELA FIREA

SPRE ȘTIINȚĂ: SECRETARIATUL GENERAL AL GUVERNULUI

Referitor la: *emiterea unui act normativ în continuarea OUG nr. 43/2014 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe.*

Stimată Doamnă Primar General,

Având în vedere adresa dumneavoastră nr. 4499/06.08.2019, cu privire la prelungirea duratei unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe, transmisă Guvernului României și redirecționată către MDRAP prin adresa nr. 20/13634/T.G./09.08.2019, fiind înregistrată la instituția noastră cu nr. 108737/12.08.2019, vă comunicăm următoarele:

În urma analizei solicitării dumneavoastră, am considerat că nu este necesară și oportună inițierea unui act normativ, la nivel primar, pentru prelungirea duratei contractelor de închiriere a suprafețelor locative cu destinația de locuințe din proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, fiecare unitate administrativ-teritorială, în virtutea principiului constituțional al descentralizării și autonomiei locale, putând decide în acest sens.

În fundamentarea deciziei ministerului au fost avute în vedere:

- art. 56 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, aprobat prin OUG nr. 57/2019, potrivit căruia ministerul îndeplinește următoarele atribuții principale: organizează, coordonează și controlează aplicarea legilor, ordonanțelor și hotărârilor Guvernului, a ordinelor și instrucțiunilor emise potrivit legii, cu respectarea limitelor de autoritate și a principiului autonomiei locale;

- art. 129 alin. (1) alin. (2) și alin. (7) lit. q) din Codul administrativ, aprobat prin OUG nr. 57/2019 în baza cărora consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, inclusiv pentru crearea cadrului necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind locuințele sociale și celelalte unități locative aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale sau în administrarea sa.

Având în vedere cele de mai sus, respectând principiile specifice aplicabile administrației publice locale prevăzute de Constituție, precum și la art. 75 din Codul administrativ, consiliul local hotărăște care sunt politicile locale în domeniul locuirii, asigurând respectarea drepturilor fundamentale ale cetățenilor, primatul interesului public și protecția chiriașilor aflați într-o situație vulnerabilă, potrivit legii.

Cu stimă,

VICEPRIM-MINISTRU
MINISTRUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE,
VASILE - DANIEL SUCIU