



— Comisia de Patrimoni
— Comisia juridică
— Comisia de Cultură

Consiliul General al Municipiului București

AVIZAT
conform art. 243, alin 1, lit. a)
din O.U.G. nr. 57/2019



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 si 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 instituiiei/serviciului public va atesta cu sintagma „Data în fața mea, azi _____, nume si prenume, semnătură”. Prin actele adiționale încheiate între instituțiile/ serviciile publice cu atribuții în administrarea locuințelor și beneficiari, se vor actualiza cuantumul chiriilor si accesoriiilor legiferate prin prezenta hotărâre.

Art.5 Beneficiarilor contractelor de închiriere, ale căror venituri pe membru de familie este mai mic sau egal cu nivelul salariului minim net pe economie, li se vor calcula o chirie care să nu depășească 15% din cuantumul mediei veniturilor nete cumulate ale familiei, realizate în ultimele 12 luni. Pentru verificarea nivelului veniturilor, în vederea menținerii cuantumului lunar de plată, cei ce ocupă locuințele au obligația de a prezenta semestrial dovezi privind veniturile nete realizate, inclusiv pentru membrii de familie stabiliți temporar în altă țară.

Art.6 Contractul cadru, Anexa nr. 1 a prezentei hotărâri, va putea fi utilizat și adaptat la închirierea anexelor gospodărești: garaje, boxe,etc.

Art.7 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

Bucuresti,

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 si/sau a majorărilor depășește 3 luni consecutiv de la data scadență, 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.

Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al Locatarului, 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 Locatarului, 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 Locatar;

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 încetarea valabilității prezentului contract, la cerere, numai după predarea cu proces verbal de predare-primire a locuinței către LOCATOR și achitarea tuturor obligațiilor de plată. Termenul de restituire al garanției de bună execuție nu poate fi mai devreme de 30 de zile de la data predării efective a locuinței, astfel încât Locatarul să se asigure că nu au rămas utilități consumate și neachitate.

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 are dreptul să subînchirieze locuința și poate modifica sau îmbunătăți locuința ce o deține doar cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de Locator. În caz contrar, Locatorul poate solicita rezilierea contractului de închiriere și plata contravalorii despăgubirilor produse de modificările aduse locuinței fără acordul său.

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
închiriereÎnregistrat 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 paanta				
5	TOTAL I [1 – (2 + 3 + 4)		X	X	
6	Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinetei, 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,

lily

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, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplicele, 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, chicinetei, 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

42.138351 / 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 dezbatere 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. 137605 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

Adminstratia 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 exista constituita) 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





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 NR. 5204
~~IESIRE~~

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 transmitem, 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



MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE
ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE

Nr. 20 13635-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 chirieșilor aflați într-o situație vulnerabilă, potrivit legii.

Cu stimă,

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



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 chirieșilor, acest aspect este strict și clar reglementat de prevederile art. 1831 C.civ., unde la alin. (1) se stipulează explicit faptul că "evacuarea chirieșului 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