

K2-29/
17.02.2026.

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1
Nr.....

- PROIECT -

HOTĂRÂRE

privind aprobarea modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București

Văzând Referatul de aprobare nr. 16/03.02.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București întocmit de către Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. 17/03.02.2026 al Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 – Serviciul Fond Imobiliar și Parcări;

În virtutea prevederilor Constituției României;

În temeiul prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile Hotărârii Guvernului României nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de dispozițiile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 365/11.12.2025 pentru aprobarea Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București și al instituției subordonate Consiliului Local al Sectorului 1 – Direcția Publică de Evidență a Persoanelor și Stare Civilă Sector 1;

Văzând prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 9/27.01.2026 privind aprobarea activităților specifice încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București;

În temeiul prevederilor art.5 lit. ee), art.139 alin.(1), art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

întrunit în ședință ordinară

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă modelul de contractul-cadru de închiriere a locuințelor sociale, conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Contractul-cadru pentru închirierea locuințelor sociale se va utiliza atât la reînnoirea contractelor de închiriere al căror termen se împlinește prin ajungere la termen, cât și la încheierea unor noi.

(3) Contractul-cadru pentru închirierea locuințelor sociale poate fi completat cu noi clauze la propunerea Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1-Serviciului Fond Imobiliar și Parcări în funcție de modificările legislative în materie locativă.

Art. 2. Se aprobă modelul de act adițional la contractul de închiriere a locuințelor sociale conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Nivelul chiriei practicate pentru locuințele sociale se stabilește la 10% din venitul lunar net pe familie, calculat pe ultimele 12 luni, urmând ca valoarea exprimată în lei a acestuia să fie menționată în mod expres în contractul de închiriere. Chiria se recalculează la fiecare 12 luni, în luna corespunzătoare celei în care a fost semnat contractul de închiriere.

Art. 4. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 102/20.05.2021, precum și orice prevedere contrară.

Art.5. (1) Primarul Sectorului 1 și Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 prin Serviciul Fond Imobiliar și Parcări vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat, Arhivă, Evidență Electorală va asigura comunicarea prezentei entităților menționate la alin.(1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

AVIZEAZĂ,

Conform art. 243 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019

Contrasemnează pentru legalitate,

Secretar General

Mirona-Giorgiana Mureșan

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Verificat/Avizat	Data
Trăscăianu Adița Veronica	Director General Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1			
Măgureanu Florentina	Director Executiv Direcția Venituri Extrabugetare		verificat	
Stanciu Larisa	Consilier Superior Serviciul Fond Imobiliar și Parcări		Întocmit	

Anexa 1

H.C.L. nr.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuințe sociale

Ținând seama de prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 9/27.01.2026 privind aprobarea activităților specifice încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. privind aprobarea modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București se încheie prezentul contract de închiriere

Între:

1. **Sectorul 1 al Municipiului București**, , cu sediul în Bd. Banu Manta nr. 9, sector 1, reprezentat de către Primarul Sectorului 1, în calitate de **LOCATOR**

Și

2. **Domnul/Doamna**, cu domiciliul în identifica/ă cu C.I. seria nr., în calitate de **LOCATAR**.

Capitolul I. Obiectul închirierii

Art. 1. Primul în calitate de locator, închiriază, celui de-al doilea, în calitate de locatar, locuința situată în....., compusă din, conform Fișei suprafeței locative închiriate prevăzută în Anexa 1, care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Art. 2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită numai de către locatar și de membrii familiei menționați în Fișa Locativă, conform Anexei 2, care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Art. 3. Locuința descrisă la art. 1 se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între părți, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Capitolul II. Durata contractului

Art. 4. (1) Termenul de închiriere este pe o perioadă determinată de 5 (cinci) ani , cu începere de la data de până la data de

Art. 5. (1) Durata contractului poate fi prelungită numai cu acordul scris al părților. În lipsa unui astfel de acord, contractul încetează de plin drept la data menționată la art. 4 alin. (1), fără posibilitatea intervenirii tacitei relocațiuni și fără a fi necesară o înștiințare prealabilă în acest sens.

(2) Prolungirea contractului se face doar la cererea scrisă a locatarului, depusă și înregistrată la sediul locatorului cu cel puțin 60 de zile înainte de data expirării contractului de închiriere. Pentru reînnoirea contractului de închiriere, locatarul va depune o cerere însoțită de documentele prevăzute în Anexa 4 care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere și alte documente în funcție de prevederile legale în vigoare la data depunerii solicitării de reînnoire, documente care vor fi înaintate Comisiei Sectorului 1 pentru analiza solicitărilor și atribuirea de locuințe din fondul locativ de stat, denumită în continuare Comisia mixtă.

(3) Comisia mixtă va analiza solicitarea de reînnoire și va dispune în baza rapoartelor de evaluare prevăzute în Anexa 5 care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

(4) Dacă în urma analizei, Comisia mixtă va constata pe baza documentelor depuse de locatar și a rapoartelor de evaluare prevăzute la alin. (3) că se mențin condițiile inițiale care au determinat atribuirea locuinței sociale, va înștiința locatorul că urmează să încheie un nou contract de închiriere pentru o perioadă de 5 (cinci) ani.

(5) Dacă în urma analizei, Comisia mixtă va constata pe baza documentelor depuse de locatar și a rapoartelor de evaluare prevăzute la alin. (3) că nu se mai mențin condițiile care au determinat atribuirea locuinței sociale va înștiința locatarul în acest sens, menționând motivele care conduc la neîndeplinirea condițiilor.

(6) Prezentul contract de închiriere nu se poate reînnoi prin efectul tacitei relocațiuni.

Capitolul III. Chiria aferentă locuinței închiriate

Art. 6. (1) Chiria lunară aferentă locuinței descrisă la art. 1 este de lei/lună, calculată în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr.

(2) Chiria se datorează începând cu data de și se achită lunar locatarului, în avans pentru luna următoare. Modalitatea și locul de plată vor fi stabilite ulterior de către locator și comunicate locatarului. Chiria și utilitățile se achită în intervalul 15-30 al fiecărei luni. Locatarul se obligă să achite contravaloarea utilităților și/sau serviciilor, așa cum au fost calculate de către firma de administrare a imobilului.

Art. 7. (1) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(2) În cazul întârzierilor la plata utilităților și/sau serviciilor, locatarul va plăti penalități de 0,1% pe zi calendaristică de întârziere de la data scadentă, calculate la valoarea sumelor datorate.

(3) În caz de neplată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților și/sau serviciilor executarea silită se face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă și penalitățile aferente, precum și cheltuielile de judecată.

(4) Chiria și contravaloarea utilităților și/sau serviciilor se datorează locatorului până la data eliberării efective a locuinței închiriate.

(5) Simpla împlinire a termenului prevăzut pentru executarea obligației de plată a chiriei de către locatar face ca acesta să se afle de drept în întârziere, în conformitate cu dispozițiile art. 1523 Cod civil, fără a mai fi necesară o notificare în acest sens.

Art. 8. (1) Locatarul are obligația să depună anual, în luna corespunzătoare celei în care a fost încheiat contractul de închiriere, actele necesare recalculării chiriei. Quantumul chiriei este de 10% din venitul mediu net al tuturor membrilor familiei pe ultimile 12 luni și se recalculează odată la 12 luni.

(2) Actele necesare pe baza cărora se recalculează chiria sunt menționate în Anexa nr. 4 la prezentul contract.

Capitolul IV.

Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

Art. 9. Obligațiile locatorului:

1. să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
2. să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
3. să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii și elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi, pavimente, scări exterioare);
4. să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor etc.);
5. să controleze anual sau ori de câte ori se impune, bunul închiriat, precum și dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat prezentul contract.

Art. 10. Obligațiile locatarului:

1. după preluarea locuinței de la locator, atât el, cât și persoanele trecute în fișa locativă care au 14 ani împliniți își vor stabili domiciliul la adresa din contract, în termen de cel mult 30 zile de la încheierea prezentului contract;
2. să întreprindă demersurile necesare, ca în termen de 30 de zile calendaristice, oricare persoană care a fost inclusă ulterior în contractul de închiriere (fișa locativă) și a împlinit sau are 14 ani împliniți să-și schimbe domiciliul în cartea de identitate la adresa ce face obiectul prezentului contract;
3. să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități, în termen de maxim 30 zile de la intrarea în imobil, sub sancțiunea rezilierii contractului;
4. să achite lunar chiria stabilită conform prevederilor cap. III din prezentul contract de închiriere;
5. să achite lunar contravaloarea utilităților contractate în nume propriu – gaze, apă, curent electric etc.;
6. să achite fondul de rulment stabilit de administrator;
7. să achite lunar costurile de administrare, întreținere și reparații a locuinței și spațiilor comune - energie electrică spații comune, servicii de salubritate, cheltuielile determinate de menținerea curățeniei spațiilor comune, deratizare și dezinsecție etc., inclusiv facturile sosite după terminarea perioadei de închiriere, precum și alte cheltuieli pe care legea le stabilește;
8. să asigure curățarea zăpezii de pe trotuar, spălarea trotuarului și efectuarea oricăror altor obligații stabilite prin lege sau hotărâri ale autorităților administrației publice;
9. să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
10. 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, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
11. să suporte pagubele produse locuinței, precum și terților din orice cauze imputabile chiriașilor sau celor care au acces în locuința acestora;
12. să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
13. să comunice în termen de 30 de zile locatorului, decesul sau evacuarea prin hotărâre judecătorească, intervenite cu privire la una/unele dintre persoanele cuprinse în fișa locativă, în vederea recalculării chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, conform prevederilor prezentului contract;

14. să comunice în termen de 30 de zile locatorului orice modificare intervenită în componența familiei care locuiește la adresa locativă la care face referire prezentul contract, față de cum este prevăzută în Fișa locativă - Anexa 2 ;

15. să comunice în termen de 30 de zile locatorului orice modificare intervenită în situația sa patrimonială, respectiv dobândirea în orice mod, a dreptului de proprietate asupra unei locuințe ;

16. să comunice în termen de 30 de zile locatorului necesitatea înlocuirii titularului contractului de închiriere, ca urmare a decesului titularului, cu un alt membru al familiei dintre cei cuprinși în fișa locativă - anexa 2; sotul supraviețuitor continuă exercitarea dreptului său locativ dacă nu renunță în mod expres la acesta în termen de 30 de zile de la înregistrarea decesului titularului de contract;

17. să predea locatorului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței, în stare de funcționare, în caz contrar urmând a achita contravaloarea pagubelor sau a obiectelor lipsă;

18. să respecte regulile de conviețuire în comun, să nu aibe un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței sau pune în pericol viața, sănătatea, integritatea colocatarilor sau funcționalitatea și integritatea clădirii;

19. să nu subînchirieze sub nicio modalitate locuința, în tot sau în parte;

20. să nu cedeze folosința altor persoane decât celor prevăzute în Fișa locative Anexa 3;

21. să nu aducă modificări structurii locuinței sau spațiilor comune, să nu modifice destinația spațiului închiriat, să nu stabilească sediul unei societăți comerciale, să nu folosească instalații improvizate pentru curent electric și încălzirea locuinței;

22. să nu desfășoare în spațiul închiriat activități periculoase sau care contravin legislației în vigoare (consum de substanțe interzise sau de mare risc, depozitarea sau folosirea de materiale explozive);

23. să nu introducă în locuința închiriată materiale dăunătoare sănătății sau interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozibili etc.);

24. să nu desfășoare în spațiul închiriat activități economice;

25. să nu găzduiască în locuința închiriată alte persoane decât cele prevăzute în fișa locativă, peste termenul de 30 de zile, fără acordul locatorului;

26. să permită accesul locatorului și/sau reprezentanților acestuia în locuință ori de câte ori este necesar pentru verificarea stării bunului închiriat;

27. să remedieze pe cheltuiala lor în termen de 30 de zile calendaristice stricăciunile locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor;

28. să anunțe în scris, absența de la domiciliu, pentru o perioadă mai mare de 30 de zile calendaristice, sub sancțiunea achitării integrale a cotelor de întreținere și rezilierea contractului;

29. să depună anual documentele necesare recalculării chiriei;

30. să depună cu cel puțin 60 de zile înainte de data ajungerii la termen a contractului de închiriere, documentele necesare reînnoirii contractului de închiriere pentru a fi înaintate Comisiei mixte;
31. să dea curs de îndată tuturor înștiințărilor, notificărilor și somațiilor formulate de locator;
32 să depună diligențele necesare întocmirii rapoartelor de evaluare prevăzute la art. 4 alin. (3) din prezentul contract și să asigure înaintarea acestora Comisiei mixte împreună cu dosarul locativ constituit conform art. 4 alin. (2), din prezentul contract.

Art. 11. (1) În caz de neplată a chiriei și a cheltuielilor de administrare și întreținere timp de trei luni consecutiv, precum și în cazul nerespectării vreuneia dintre obligațiile prevăzute la Cap. IV, Art. 10 – pct. 1-32, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, fără punere în întârziere, fără altă formalitate locatarul înțelegând să-i recunoască dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura de la capitolul II, din titlul 11, prevăzut de codul de procedură civilă, ca urmare a încetării locațiunii, iar dreptul locatarului fiind socotit stins conform art. 1038, alin (4), din codul de procedură civilă.

(2) locatarul are obligația să achite chiria restantă, penalitățile de întârziere, cheltuielile de administrare și întreținere restante, în termen de 30 zile de la evacuare și să predea locuința în aceeași stare de folosință și curățenie ca la momentul când acesta a preluat locuința.

Art. 12. Locatarul cunoaște faptul că locatorul, cu aprobarea Comisiei mixte, poate aplica prevederile Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. 79/2012 privind aprobarea efectuării schimbului de locuințe între locatarii locuințelor cu destinație socială, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, schimbul de locuințe putând avea loc în următoarele situații:

- (1) În timpul derulării prezentului contract de închiriere, dacă se modifică substanțial componența familiei, în scopul atribuirii unui spațiu corespunzător;
- (1) În situația prelungirii perioadei de închiriere a locuinței, dacă se constată faptul că spațiul deținut nu mai corespunde componenței familiei, în această situație locatarul va fi înștiințat cu cel puțin 30 de zile înainte de împlinirea perioadei de închiriere.

Capitolul IV. Nulitatea contractului

Art. 13. Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

- a) obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans locatorului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina locatorului;
- b) exonerează locatorul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale.

Capitolul V. Încetarea și rezilierea contractului

Art. 14. Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

- a) prin acordul ambelor părți;
- b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- c) în termen de 30 de zile de la data părăsirii locuinței de către locatar, dovedit prin orice mijloc de probă;

- d) în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului titularului contractului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința ;
- e) ca urmare a desființării dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat.

Art. 15. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

- a) din inițiativa locatarului, cu condiția notificării prealabile scrise într-un termen de 60 de zile;
- b) de plin drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără a apela la instanțele judecătorești, atunci când locatarul nu a respectat prevederile cap. IV art. 10;
- c) din inițiativa locatorului, cu notificare prealabilă scrisă într-un termen de 30 de zile, în următoarele situații:
 - 1) locatarul nu a folosit locuința timp de 3 (trei) luni consecutiv, fără aprobarea locatorului și în baza unor documente justificative, situație ce duce la rezilierea contractului de drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția instanțelor judecătorești;
 - 2) dacă se înstrăinează locuința de către locator, caz în care locatarul nu are dreptul la dezdăunare.

Capitolul V. Exonerarea de răspundere

Art. 16. Forța majoră, astfel cum este definită de lege, constatată de instituțiile abilitate, exonerează părțile de răspundere conform prevederilor legale în vigoare.

Capitolul VI. Alte clauze

Art. 17. Locatorul și/sau reprezentanții acestuia au dreptul de a verifica periodic starea bunului închiriat, precum și dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat prezentul contract.

Art. 18. (1) Orice lucrare de modificare, reparație sau îmbunătățire a locuinței se poate efectua de către locatar numai cu acordul prealabil, expres și scris al locatorului, urmând a fi suportată integral de către locatar, fără ca acesta să poată pretinde, în timpul derulării contractului sau la încetarea acestuia, vreo despăgubire, restituire ori compensare valorică, indiferent de plusvaloarea adusă locuinței.

(2) În cazul în care lucrările au fost efectuate fără acordul locatorului, acesta are dreptul de a solicita readucerea imobilului la starea inițială pe cheltuiala locatarului.

Art. 19. În cazul în care locatarii refuză să elibereze locuința după rezilierea contractului, proprietarul poate percepe, pe fiecare zi de întârziere, pentru lipsa folosinței spațiului o sumă echivalentă cu cuantumul chiriei plus penalități calculate conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 20. Orice corespondență între părți se va face astfel:

- pentru locator: la sediul din București, Sector 1, Bd. Banu Manta Nr. 9;

- pentru locatar: la adresa de domiciliu, conform art. 10, pct.1.

Art. 21. După cum atestă semnăturile de mai jos, locatorul și locatarul încheie acest contract de închiriere la data de..... în 2 (două) exemplare, având ca anexe: fișa suprafeței locative, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, fișa locativă și procesul verbal de predare-primire a locuinței.

LOCATOR,

LOCATAR,

Sectorul 1 al Municipiului București

prin

Direcția Economică

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,

Anexă 1
parte integrantă a contractului de închiriere

FIȘA
SUPRAFEȚEI LOCATIVE ÎNCHIRIATĂ ÎN:

.....

A. DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ

Nr. Crt.	Denumirea încăperii	Nivelul	Suprafața (m ²)	În folosință	
				exclusivă	comună
1	Living			da	-
2	Dormitor			da	-
3	Hol			da	-
4	Bucatarie			da	-
5	Hol			da	-
6	Baie			da	-
Suprafața curții și grădinii					

LOCATOR,
Sectorul 1 al Municipiului București
prin

LOCATAR,

Direcția Economică,

Avizat pentru legalitate,

Anexă 2
parte integrantă a contractului de închiriere

**B. FIȘA LOCATIVĂ - TITULARUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE ȘI MEMBRI
DE FAMILIE CARE LOCUIESC ÎMPREUNĂ CU ACESTA**

Nr. Crt.	Numele și prenumele	CNP	Calitatea (Titular sau membru al familiei)
1			
2			
3			
4			

LOCATOR,
Sectorul 1 al Municipiului București
prin

LOCATAR,

Direcția Economică

Avizat pentru legalitate,

PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE A LOCUINȚEI
din

În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. din data de se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între Sectorul 1 al Municipiului București, prin reprezentantul său, care predă, și în calitate de chiriaș, 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.

1. 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, card, dușuri, vase, scaune și capace WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare bucătăriei, robinete, etc.)

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

AM PREDAT

AM PRIMIT

**OPIS ACTE NECESARE ÎNCHEIERII CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE ȘI PENTRU
STABILIREA ȘI RECALCULAREA CHIRIEI**

I. Acte doveditoare ale componenței familiei:

- a) certificat de naștere-copie pentru toți membrii familiei;
 - b) act de identitate-copie pentru toți membrii familiei care au împlinit vârsta de 14 ani;
 - c) certificat de căsătorie copie, hotărâre judecătorească de divorț, act notarial de divorț, hotărâre judecătorească de încredințare a copilului minor, hotărâre judecătorească privind exercitarea autorității părintești, hotărâre privind stabilirea unei măsuri de protecție specială a copilului, declarație notarială de acord pentru stabilirea domiciliului minorului pentru copii din afara căsătoriei pentru care nu s-a stabilit în instanță domiciliul minorului, alte acte care fac dovada componenței familiei (ex: permis de ședere în România pentru membrii familiei cu altă cetățenie)
- Aceste documente sunt necesare în vederea completării fișei locative, care face parte integrantă din contractul de închiriere.*

II. Acte doveditoare cu privire la veniturile tuturor membrilor familiei care realizează venituri din activități lucrative:

- a) adeverința de salariu privind venitul net realizat în ultimele 12 luni pentru închirierea locuinței, iar pentru recalculare ultimele 12 luni, pentru toți membrii familiei care realizează venituri din activități lucrative;
 - b) taloane de pensie de orice fel, indemnizații sau alocații de stat, adeverințe de ajutor social sau alte prestații financiare, pentru toți membrii familiei care beneficiază de aceste venituri-original;
 - e) declarație notarială pe proprie răspundere cu privire la veniturile obținute din alte surse (dividente, acțiuni la societăți comerciale, moșteniri sau donații, inclusiv veniturile ocazionale realizate în ultimele 12 luni) sau declarație notarială pe proprie răspundere din care să reiasă că în ultimele 12 luni nu au fost realizate alte venituri în afara celor pentru care s-au depus documente.
- Aceste documente sunt necesare în vederea stabilirii chiriei.*

Pentru prelungire este necesară dovada plății la zi a chiriei și a întreținerii.

LOCATOR,

LOCATAR,

Director Economic,

Avizat pentru legalitate,

RAPOARTE DE EVALUARE

I. Ancheta socială – din care să reiasă situația socio-familială a beneficiarului

Ancheta socială va fi efectuată de reprezentanții Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sectorul 1 sau de către compartimentele cu atribuții de asistență socială din cadrul UAT -urilor în cazul în care imobilele nu se află pe raza administrativ-teritorială a Municipiului București.

II. Dovezi de plată – chitanțe / adeverințe privind achitarea integrală a chiriei și a utilităților pentru ultimele 3 luni.

III. Raport de evaluare privind starea locuinței și inventarierea bunurilor predate însoțit de documente foto.

Raportul de evaluare trebuie să se raporteze la următoarele bunuri, după cum urmează:

- peretii, dușumelele si tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.)
- ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, druckerele, broaște, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.)
- instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplicile, tablourile electrice, globurile, candelabrele, etc.)
- instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc.)
- instalația sanitară (cazan, baie, cad, dușuri, vase, scaune și capace WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare bucătărie, robinete, etc.)
- estimarea valorii prejudiciului în cazul în care se constată că s-au produs pagube.

Raportul de evaluare va fi efectuat de către departamentul de specialitate din cadrul Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1.

FIȘĂ DE CALCUL
pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de locatarul
.....
(conform Legii nr. 241/2001 și a O.U.G. nr. 40/1999)

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 locuită				
2	Reduceri : -15% pentru camerele situate la subsol, demisol, mansardă				
3	-10% pentru locuințe lipsite de instalație de apă, canal, electricitate				
4	-10% pentru locuințe construite din materiale de construcții inferioare				
5	TOTAL I [1-(2+3+4)]				
6	Suprafață antreu, tindă, verandă, culoar, bucătărie, hol, chicinetă, oficiu, debara, cămară, baie, WC.				
7	Suprafață terase, pivnițe, boxe, logii, spălătorii, uscătorii.				
8	TOTAL II (5+6+7)				
9	Salariu mediu net lunar/economie				
10	Venit mediu net lunar pe membru familie				
11	Venit net lunar pe familie				
12	TOTAL chirie locuință (rând 8 sau rând 11)				
13	Curte și grădină aferentă locuinței (cotă parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută).				
14	TOTAL General (12+13)				

LOCATOR,

Sectorul 1 al Municipiului București

prin

Direcția Economică

LOCATAR,

Act adițional nr.
la contractul de închirire nr.

Ținând seama de prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 9/27.01.2026 privind aprobarea activităților specifice încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. privind aprobarea modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.

Contractul de închiriere nr. se modifică după cum urmează:

Art. 1 - Părțile contractante:

Se modifică după cum urmează:

1. **Sectorul 1 al Municipiului București**, cu sediul în bd. Banu Manta nr. 9, sector 1, reprezentat de către Primarul Sectorului 1, în calitate de **LOCATOR**

și

2. **Domnul/Doamna**, cu domiciliul în identifica/ă cu C.I. seria nr., în calitate de **LOCATAR**.

Art. 2. – Celelalte prevederi ale contractului de închiriere nr. rămân nemodificate.

Art. 3. – Prezentul act adițional a fost încheiat în 2 (două) exemplare originale cu aceeași valoare juridică, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

Sectorul 1 al Municipiului București

prin

LOCATAR,

Direcția Economică

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,



Nr. 16/03.02.2026

REFERAT DE APROBARE

*privind aprobarea modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul
Sectorului 1 al Municipiului București*

1.1 Descrierea situației actuale

Prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 9/27.01.2026 privind aprobarea încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București a fost stabilit cadrul general privind încheierea și monitorizarea contractelor de închiriere aferente locuințelor sociale care fac parte din fondul locativ al Sectorului 1 al Municipiului București.

În prezent, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 are calitatea de locator în contractele de închiriere care fac obiectul Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 9/27.01.2026, drept pentru care aplicarea acestei hotărâri presupune utilizarea unor documente administrative și contractuale care nu sunt aprobate într-o formă unitară prin hotărâre a Consiliului Local, fapt ce poate conduce la practici neunitare și interpretări diferite în activitatea de administrare a fondului locativ.

În acest sens se impune adoptarea unei hotărâri în baza căreia să fie stabilit modelul de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale care va fi utilizat pentru contractele de închiriere noi și modelul de act adițional care va fi utilizat pentru contractele de închiriere aflate în derulare.

1.2 Motivele de fapt care reclamă reglementarea, rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre și, după caz, scopul urmărit

Începând cu data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 9/27.01.2026 privind aprobarea încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București, încheierea și monitorizarea tuturor contractelor de închiriere a locuințelor sociale care fac obiectul acestuia se face de către Serviciul Fond Imobiliar și Parcări din cadrul Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1.

Drept urmare, inițierea prezentului proiect de hotărâre este determinată de necesitatea asigurării unui cadru procedural clar, coerent și unitar pentru încheierea, reînnoirea și monitorizarea contractelor de închiriere a locuințelor sociale, precum și pentru calcularea și recalcularea chiriei.

Scopul urmărit constă în aplicarea corectă și uniformă a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

1.3 Principiile de bază și finalitatea

Principiile care stau la baza prezentului proiect de hotărâre sunt următoarele:



- Principiul legalității – toate actele și operațiunile administrative să fie emise și realizate în temeiul și cu respectarea legii, în limitele competențelor stabilite de actele normative în vigoare, fără depășirea atribuțiilor conferite autorităților publice;
- Principiul transparenței – autoritățile și instituțiile publice au obligația de a informa și de a supune consultării și dezbaterii publice proiectele de acte normative și de a permite accesul cetățenilor la procesul de luare a deciziilor administrative, precum și la datele și informațiile de interes public, în limitele legii;
- Principiul predictibilității – asigurarea stabilității și coerenței actelor administrative, astfel încât beneficiarii să poată anticipa consecințele juridice ale actelor și deciziilor autorității publice;
- Principiul nediscriminării – aplicarea egală a normelor și procedurilor administrative tuturor persoanelor aflate în situații identice sau comparabile, fără privilegii sau restricții nejustificate, pe criterii nepermise de lege;
- Principiul bunei administrări – exercitarea atribuțiilor administrative cu respectarea interesului public, prin utilizarea eficientă a resurselor, respectarea drepturilor persoanelor și adoptarea unor soluții proporționale, rezonabile și motivate;
- Principiul proporționalității – orice măsură a autorităților locale trebuie să fie adecvată, necesară, corespunzătoare scopului urmărit și să reprezinte un echilibru din punctul de vedere al persoanelor implicate în procesul administrativ.

Finalitatea reglementării constă în standardizarea documentelor utilizate în relația contractuală cu beneficiarii locuințelor sociale și în asigurarea unui tratament unitar pentru toate persoanele aflate în situații similare.

1.4 Efectele / consecințele în raport cu obiectul reglementării

Adoptarea hotărârii va conduce la clarificarea procedurilor administrative, la reducerea riscului de litigii și la eficientizarea activității structurilor de specialitate implicate în administrarea locuințelor sociale.

1.5 Etapele parcurse în pregătirea proiectului

În vederea elaborării proiectului de hotărâre au fost analizate prevederile legale incidente, hotărârile Consiliului Local al Sectorului 1 în vigoare, precum și practica administrativă existentă în domeniul locuințelor sociale.

1.6 Schimbările preconizate prin propunere

Prin adoptarea proiectului de hotărâre se instituie aprobarea contractului-cadru de închiriere, a modelului de act adițional și a listelor de documente necesare încheierii, reînnoirii contractelor și calculării/ recalculării chiriei, ca instrumente unitare de aplicare a legislației.

1.7 Impact economic , social și impactul asupra mediului

Din punct de vedere economic, proiectul de hotărâre are un impact pozitiv, prin asigurarea cadrului necesar încheierii contractelor de închiriere și realizării veniturilor din chirii în condițiile legii.



Proiectul de hotărâre are un impact social pozitiv, prin asigurarea accesului echitabil la locuințe sociale și prin protejarea drepturilor beneficiarilor.

Impact asupra mediului este neutru, întrucât proiectul nu implică lucrări de construcție sau modificări ale mediului înconjurător.

1.8. Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt

Impactul financiar asupra bugetului local pe termen scurt este neutru, întrucât hotărârea nu instituie noi obligații financiare pentru autoritatea publică și nu presupune cheltuieli suplimentare.

1.9 Efectele proiectului de hotărâre asupra hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București

Prezenta hotărâre abrogă Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 102/20.05.2021 privind aprobarea modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor cu destinație socială având ca proprietar/administrator Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, fără a aduce atingere contractelor de închiriere aflate în derulare, care își păstrează valabilitatea până la expirare sau modificare prin act adițional potrivit legii, precum și orice alte dispoziții contrare.

1.10 Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre

Elaborarea proiectului de hotărâre nu a impus solicitarea unor puncte de vedere scrise, întrucât acesta reprezintă un act subsecvent de punere în aplicare a hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 1 și a prevederilor legale în vigoare. Astfel, în procesul de elaborare a proiectului de hotărâre au avut loc consultări informale, de natură verbală cu structurile de specialitate din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Sectorului 1 fără formularea unor puncte de vedere scrise.

1.11 Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre

Ținând cont de faptul că prezentul proiect de hotărâre este un act administrativ cu caracter normativ care cuprinde reglementări de principiu aplicabile la un număr nedeterminat de persoane și luând în considerare prevederile art. 7 din Legea privind transparența decizională în administrația publică nr. 52/2003, cu modificările și completările ulterioare, se impune aducerea acestuia la cunoștință publică.

1.12 Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare

Proiectul de hotărâre urmează să fie supus spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Sectorului 1. În urma aprobării se va proceda la încheierea actelor adiționale pentru contractele de închiriere în derulare și a contractelor de închiriere noi.

Implementarea hotărârii se va realiza de către structurile de specialitate competente, cu respectarea atribuțiilor stabilite prin actele normative în vigoare.

Resursele necesare pentru implementare sunt asigurate din cadrul resurselor umane existente la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.



Primăria Sectorului 1

Direcția Generală de Impozite și
Taxe Locale a Sectorului 1
Direcția Venituri Extrabugetare
Serviciul Fond Imobiliar și Parcări

1.13 Temeiul legal care stă la baza adoptării

- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 365/11.12.2025 pentru aprobarea Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București și al instituției subordonate Consiliului Local al Sectorului 1 – Direcția Publică de Evidență a Persoanelor și Stare Civilă Sector 1;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 9/27.01.2026 privind aprobarea activităților specifice încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.

Pentru considerentele mai sus expuse și în temeiul prevederilor art.136 alin.(1) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supun dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 **proiectul de hotărâre privind aprobarea modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.**

PRIMAR,
George-Cristian T...

Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Verifica	Avizat	Data
Trăscăianu Veronica	Director General Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1			Avizat	03.02.2026
Măgureanu Florentina	Director Executiv Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1			Verificat	03.02.2026
Mihalache Loredana	Șef Serviciu Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1			Verificat	03.02.2026
Stanciu Larisa	Consilier Superior Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1			Întocmit	02.02.2026



Nr. 17/03.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

*privind aprobarea modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul
Sectorului 1 al Municipiului București*

1.1 Descrierea situației actuale

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 17/03.02.2026 al Primarului Sectorului 1 privind aprobarea modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.

Având în vedere faptul că locuirea socială reprezintă un subiect de actualitate pentru autoritățile locale datorită importanței pe care această componentă o are pentru dezvoltarea economică și socială și pentru combaterea și reducerea marginalizării sociale. Lipsa accesului la locuire are ca efect excluziunea socială, influențând în mod direct nivelul de sănătate și de educație al persoanelor sau incapacitatea de a deține un loc de muncă stabil. Studiile de specialitate indică existența unei strânse conexiuni între lipsa unei locuințe și privarea de odihnă, agravarea anumitor condiții de sănătate, privarea de igienă și abandonul școlar.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 9/27.01.2026 privind aprobarea activităților specifice încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București a fost stabilită competența privind încheierea și monitorizarea contractelor de închiriere pentru locuințele sociale care fac obiectul acestora în sarcina Serviciului Fond Imobiliar și Parcări.

Pentru aplicarea unitară și efectivă a acestei hotărâri este necesară aprobarea unor documente standardizate care să reglementeze relația contractuală dintre autoritatea publică și beneficiarii locuințelor sociale.

În prezent, lipsa unor documente aprobate în mod unitar poate genera practici administrative neuniforme, litigii și riscuri juridice în activitatea de administrare a fondului locativ.

1.2 Documentarea juridică

Prezentul proiect de hotărâre a fost întocmit în baza următoarelor acte normative:

- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;



- Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 365/11.12.2025 pentru aprobarea Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București și al instituției subordonate Consiliului Local al Sectorului 1 – Direcția Publică de Evidență a Persoanelor și Stare Civilă Sector 1;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. privind aprobarea activităților specifice încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.

1.3 Examinarea oportunității și eficienței

Luând în considerare faptul că accesul la locuire decentă este cunoscut la nivel internațional ca fiind un drept fundamental al omului. Această perspectivă este motivată de faptul că lipsa accesului la locuire adecvată are repercusiuni uneori ireversibile asupra sănătății, educației, deținerii unui loc de muncă stabil sau participării sociale a cetățenilor.

Politicile economice și sociale au un rol important în menținerea unui grad ridicat al calității vieții, implicat în stabilirea unor direcții clare către soluționarea integrată a problemelor locative ale persoanelor care se află în dificultatea de a accesa o locuință de pe piața liberă. În acest sens, locuințele sociale reprezintă un răspuns la adresa precarității locative și un prim pas în remedierea altor nedreptăți sociale precum sărăcia sau excluziune socială.

Drept urmare, adoptarea prezentului proiect de hotărâre este oportună și eficientă, întrucât creează un cadru procedural unitar, reduce riscul de interpretări diferite ale legislației și contribuie la eficientizarea activității structurilor de specialitate implicate în gestionarea locuințelor sociale.

1.4 Propunerile funcționarilor publici/specialiștilor în domeniu care l-au întocmit, evidențiind atât avantajele cât și dezavantajele variantelor de soluții propuse

În urma dezbaterii și analizării dispozițiilor legale în vigoare, specialiștii din cadrul Serviciului Fond Imobiliar și Parcări propun aprobarea contractului-cadru de închiriere, a modelului de act adițional și a listelor de documente necesare încheierii, reînnoirii contractelor de închiriere și calculării/recalculării chiriei, ca instrumente unitare de aplicare a legislației în domeniu.



1.5 Schimbări preconizate

Prin adoptarea prezentului proiect de hotărâre se instituie utilizarea unor documente standardizate, aplicabile tuturor beneficiarilor de locuințe sociale, ceea ce va conduce la uniformizarea practicilor administrative.

1.6 Impact economic , social și impactul asupra mediului

Din punct de vedere economic, proiectul de hotărâre are un impact pozitiv, prin asigurarea cadrului legal necesar încheierii contractelor de închiriere și realizării veniturilor din chirii, în condițiile legii.

Proiectul de hotărâre are un impact social pozitiv, prin asigurarea unui tratament egal și transparent pentru beneficiarii locuințelor sociale.

Prezentul proiect de hotărâre nu are impact negativ asupra mediului.

1.7 Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt, mediu și lung

Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt, mediu și lung este neutru, întrucât proiectul de hotărâre nu instituie noi obligații financiare pentru autoritatea publică și nu presupune cheltuieli suplimentare.

1.8 Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre

Elaborarea proiectului de hotărâre nu a impus solicitarea unor puncte de vedere scrise, întrucât acesta reprezintă un act subsecvent de punere în aplicare a hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 1 și a prevederilor legale în vigoare. Astfel, în procesul de elaborare a proiectului de hotărâre au avut loc consultări informale, de natură verbală cu structurile de specialitate din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Sectorului 1 fără formularea unor puncte de vedere scrise.

1.9 Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre

Ținând cont de faptul că prezentul proiect de hotărâre este un act administrativ cu caracter normativ care cuprinde reglementări de principiu aplicabile la un număr nedeterminat de persoane și luând în considerare prevederile art. 7 din Legea privind transparența decizională în administrația publică nr. 52/2003, cu modificările și completările ulterioare, se impune aducerea acestuia la cunoștință publică.



1.10. Măsurile concrete de implementare

În urma aprobării proiectului de hotărâre specialiștii din cadrul Serviciului Fond Imobiliar și Parcări vor desfășura următoarele activități:

- Întocmirea și încheierea contractelor de închiriere noi și a actelor adiționale;
- Calcularea și recalcularea chiriei conform reglementărilor legale și hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București;
- Monitorizarea respectării clauzelor contractuale;
- Încetarea / rezilierea contractelor de închiriere.

Față de cele mai sus expuse, în conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care propunem supunerea dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 a **proiectului de hotărâre privind aprobarea modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.**

Director General

Trăscăianu Adina Veronică

 Nume si Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Verificat/Avizat	Data
Măgureanu Florentina	Director Executiv Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1		Avizat	02.02.2026
Mihalache Loredana	Șef Serviciu Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1		Verificat	03.02.2026
Stanciu Larisa	Consilier Superior Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1		Întocmit	02.02.2026



Nr. 12/18.02.2026

K2-29

RAPORT DE TERMEN INTEREDIAR

încheiat astăzi,
18.02.2026

Referitor anunț nr. 12/09.02.2026 cu privire la efectuarea procedurii de transparență pentru următorul proiect de hotărâre:

Proiectului de hotărâre privind aprobarea modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București

Anunțul nr. 12/09.02.2026 a fost publicat pe site-ul instituției la data de **09.02.2026**.

- la data de **18.02.2026** s-a împlinit termenul potrivit căruia puteau fi trimise în scris propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative,
- până la data de **20.03.2026** Se va derula procedura de dezbateri.
- termen pentru **modificarea corespunzătoare a textului proiectului de hotărâre sau a motivării respingerii** unora dintre propuneri – **nu au fost înregistrate propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare.**

În conformitate cu prevederile art.7 alin.(5), alin.(6) și alin. (7) din Legea transparenței decizionale nr. 52/2003, cu modificările și completările ulterioare s-a constatat că de la data de **09.02.2026** până la data de **18.02.2026** nu s-au depus la registratura instituției, **propuneri, sugestii, opinii** cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ mai sus-menționat.

În aplicarea prevederilor art. 7 alin.(8) se recomandă transmiterea spre analiză și avizare a Proiectului de hotărâre nr. 12/09.02.2026

Proiectului de hotărâre privind aprobarea modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București

Drept pentru care s-a încheiat prezentul Raport.

Întocmit,

funcționar responsabil cu aplicarea Legii nr.52/2003
potrivit Dispoziției Primarului Sector 1 nr. 1325/01.04.2022,

Beatrice Florentina MOJA



ISO 9001

BUREAU VERITAS
Certification



Bd. Banu Manta nr. 9, Sectorul 1, București
Tel: +4021/319.10.13; +4021/319.10.14
registratura@primarias1.ro
www.primariasector1.ro



Nr. M/1444 18.02.2026

K2- 29

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București

1.Descrierea situației actuale:

Începând cu data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 9/27.01.2026 privind aprobarea încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București, încheierea și monitorizarea tuturor contractelor de închiriere a locuințelor sociale care fac obiectul acestora se face de către Serviciul Fond Imobiliar și Parcări din cadrul Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1.

Drept urmare, inițierea prezentului proiect de hotărâre este determinată de necesitatea asigurării unui cadru procedural clar, coerent și unitar pentru încheierea, reînnoirea și monitorizarea contractelor de închiriere a locuințelor sociale, precum și pentru calcularea și recalcularea chiriei.

Scopul urmărit constă în aplicarea corectă și uniformă a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Legea locuinței nr.114/1996 definește noțiunea de locuință socială în sensul că aceasta este locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

Art.38 din același act normativ, teza a III-a consființește faptul că, consiliile locale controlează și răspund de fondul de locuințe sociale situate pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale respective.

Conform art. 2 din Legea nr. 114/1996, locuința socială este locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

Legea fundamentală a statului român nu asigură în mod explicit dreptul la locuință ca drept fundamental garantat prin lege. Totuși, Constituția prevede că : *România este un stat social în care demnitatea omului , drepturile și libertățile cetățenilor (...) reprezintă valori supreme și (...) sunt garantate, statul este obligat să ia măsuri de dezvoltare economică și de protecție socială , de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent.* Chiar dacă legea fundamentală nu prevede în mod expres dreptul la locuință acesta reiese din interpretarea prevederilor sale dacă ținem cont de faptul că o persoană nu poate avea un trai decent dacă nu are o locuință decentă.

Dispozițiile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare se completează cu dispozițiile Codului Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, cu modificările și completările ulterioare.

Persoanele care beneficiază de drepturi mai favorabile decât cele prevăzute în Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, consacrate prin legi speciale, care se referă, printre altele, la materia raporturilor juridice locative și a celor conexe acestora , se bucură în continuare de aplicarea drepturilor mai favorabile.

În conformitate cu Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local aprobă construirea locuințelor sociale, criteriile



pentru repartizarea locuințelor sociale și a utilităților locative aflate în proprietatea sau în administrarea sa și administrarea acestora, inclusiv închirierea lor.

2.Documentare juridică:

Temeiul juridic:

Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Legea locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârii Guvernului României nr.1275/2000 prin care au fost aprobate Normele metodologice pentru punerea în aplicare a Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

-Ordonanței de Urgență nr.57/2008 pentru modificarea Legii locuinței nr.114/1996 și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari;

-Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.42/2003 privind Regulamentul de repartizare a locuințelor și a terenurilor aferente acestora, conform legii, din fondul locativ de stat, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.425/2018, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.151/2019;

-Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 54/25.02.2021 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 206/24.11.2011 privind Regulamentul de organizare și funcționare al Comisiei de analiză și aprobare a solicitărilor de atribuire de locuințe sociale;

-Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 365/11.12.2025 pentru aprobarea Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București și al instituției subordonate Consiliului Local al Sectorului 1 – Direcția Publică de Evidență a Persoanelor și Stare Civilă Sector 1;

-Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 9/27.01.2026 privind aprobarea activităților specifice încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București;

-art.5 lit. ee), art.139 alin.(1), art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

2.Documentare juridică:

Ținând seama de prevederile:

Legii nr. 24/2004 privind normele de tehnică legislativă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legii privind transparența decizională în administrația publică nr. 52/2003, cu modificările și completările ulterioare;

Legii locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârii Guvernului României nr.1275/2000 prin care au fost aprobate Normele metodologice pentru punerea în aplicare a Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

Ordonanței de Urgență nr.57/2008 pentru modificarea Legii locuinței nr.114/1996 și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.74/2007 privind asigurarea



ISO 9001

BUREAU VERITAS
Certification



Bd. Banu Manta nr. 9, Sectorul 1, București
Tel: +4021/319.10.13; +4021/319.10.14
registratura@primarias1.ro
www.primariasector1.ro



fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari;

Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr.42/2003 privind Regulamentul de repartizare a locuințelor și a terenurilor aferente acestora, conform legii, din fondul locativ de stat, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.425/2018, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.151/2019;

Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 54/25.02.2021 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 206/24.11.2011 privind Regulamentul de organizare și funcționare al Comisiei de analiză și aprobare a solicitărilor de atribuire de locuințe sociale;

Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 54/25.02.2021 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 206/24.11.2011 privind Regulamentul de organizare și funcționare al Comisiei de analiză și aprobare a solicitărilor de atribuire de locuințe sociale;

art. 5 lit. ee), art. 139 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

3.Examinarea oportunității și eficienței propunerii: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

4.Propuneri privind avantajele și dezavantajele variantelor propuse: Direcția Generală Management și Operațiuni- nu are atribuții în acest sens

5.Schimbări preconizate: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

6.Impactul economic, social și impactul asupra mediului: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

7.Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt, mediu și lung: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

8.Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

9.Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

10.Măsurile concrete de implementare: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

Subliniem faptul că, prin raportare la atribuțiile conferite prin Regulamentul de Organizare și Funcționare al aparatului de specialitate al Primarului, **Serviciul Juridic, Legislație , Contencios** nu se pronunță asupra aspectelor financiare, tehnice sau de altă natură cuprinse în documentul avizat sau semnat, pentru identitate de rațiune, rezultând că nici nu emite puncte de vedere/rapoarte de specialitate ce vizează aspecte de ordin economic, tehnic sau de altă natură care exced sferei juridice.

Având în vedere adresabilitatea actului administrativ este necesară aplicarea prevederilor și procedurilor stabilite în vederea respectării obligației de transparență, respectiv de informare și de supunere dezbaterii publice a proiectului, în aplicarea prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, menționez că potrivit prevederilor art. 3 lit.a) din Legea nr. 52/2003, definiția actului normativ este



următoarea: „*act normativ – actul emis sau adoptat de o autoritate publică, cu aplicabilitate generală*”, iar art. 2 alin.(1) lit.c) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, definește **actul administrativ** ca fiind **actul unilateral cu caracter individual sau normativ emis de o autoritate publică, în regim de putere publică, în vederea organizării executării legii sau a executării în concret a legii, care dă naștere, modifică sau stinge raporturi juridice.**

Proiectul a parcurs procedura privind transparența decizională, având loc și o dezbatere publică la care au participat, alături de Comisia pentru atribuirea locuștelor sociale, reprezentanții Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1.

Activitățile premergătoare emiterii actului administrativ se pot concretiza sub forma unor avize, acorduri, propuneri, rapoarte, studii, sesizări, declarații, aprobări etc., care pregătesc procesul decizional final, din toată această varietate, avizul fiind apreciat ca vedeta incontestabilă a formalităților consultative.

Actele administrative, cele mai importante forme de activitate a autorităților administrației publice, ajung să producă efecte juridice la finalul unui parcurs specific reglementat de lege, în care autoritatea emitentă se asigură că toate condițiile de fond și formă sunt îndeplinite. În procedura de emiterie sau adoptare a actelor administrative, în formă simplă sau complexă, intervin o serie de activități care premerg și pregătesc elaborarea actului final producător de efecte juridice. Aceste activități, cu o frecvență destul de mare în activitatea administrației, pot fi realizate atât de autoritatea emitentă, cât și de un alt organ al administrației publice.

Cronologic, în perioada anterioară emiterii actului administrativ, organul emitent își formează opinia cu privire la situația juridică ce urmează a fi transpusă într-o manifestare unilaterală de voință producătoare de efecte juridice. Pentru atingerea eficientă a acestui scop, legiuitorul a gândit și prevăzut, în sprijinul autorității, o etapă premergătoare de informare și pregătire, materializată printr-o serie de activități consacrate drept operațiuni procedurale anterioare emiterii/adoptării actului administrativ care nu produc ele însele efecte juridice, dar care precedă elaborarea propriu-zisă a actului final, producător de efecte juridice.

Analizat drept act pregător, premergător sau preparator, avizul este definit în doctrină, într-o formulare consacrată cu mult timp în urmă, dar la fel de valabilă și astăzi, drept o opinie pe care un organ al administrației publice o solicită unui alt subiect de drept, într-o problemă sau în mai multe, pentru a se informa și a decide în cunoștință de cauză. Avizele sunt, de cele mai multe ori, opinii ale unor specialiști care tind să lămurească dacă proiectul de act administrativ intenționat a fi adoptat sau emis corespunde din punct de vedere tehnic, legal, al oportunității, astfel încât autoritatea competentă să ia cea mai bună decizie.

În sensul prevederilor Codului administrativ la art.125 alin.(1) lit.b) atribut al comisiilor de specialitate constituite la nivelul consiliului local este acela de acordare a avizului asupra proiectului, **iar raportul de specialitate reprezintă îndeplinirea prevederilor art.136 alin.(3) lit.a)**, în sensul că raportul de specialitate se referă strict la proiectul de act administrativ prezentat de inițiator, iar formularea opiniei se realizează prin analizarea proiectului și a înscrisurilor anexate acestuia, acesta neavând aptitudinea de a institui garanții sau de a influența sensul deciziei finale.

Prin prezentul raport de specialitate facem mențiunea că oportunitatea emiterii actului administrativ aparține direcției de specialitate, deoarece, trebuie avut în vedere că operațiunea interpretării conținutului unui act normativ cade în sarcina exclusivă și în responsabilitatea juridică a fiecărui practician care este chemat, ca în specialitatea sa, să aplice norma juridică în vigoare, iar interpretarea legală/oficială nu poate fi efectuată de către o altă autoritate decât cea care a emis actul



care conține norma juridică aparent neclară, lacunară sau echivocă, potrivit art. 69 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prin prezentul Raport de specialitate, Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios consideră proiectul de hotărâre privind aprobarea modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București, se poate supune spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Sectorului 1.

**DIRECTOR GENERAL
GABRIELA FLORESCU**

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/avizat	Data
Alexandru Măcăneață-Vamoș	Director executiv		Avizat	.02.2026
Beatrice Florentina Moja	Consilier juridic		întocmit	.02.2026



K2-29

Nr. G/500/17.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București

Văzând Referatul de aprobare nr. 16/03.02.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București întocmit de către Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 și Raportul de specialitate nr. 17/03.02.2026 al Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1– Serviciul Fond Imobiliar și Parcări, impactul financiar asupra bugetului local pe termen scurt este neutru, întrucât nu se instituie noi obligații financiare pentru autoritatea publică și nu presupune cheltuieli suplimentare în această etapă a proiectului.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care propunem spre dezbateră Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de hotărâre privind aprobarea modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.

**DIRECȚIA ECONOMICĂ,
SALVIM-CODRUT COCOTĂ**

Întocmit:	Funcția	Semnătură	Data
Olga Bălășescu	Consilier Superior		17.02.2026