

HOTĂRÂRE

privind aprobarea încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București precum și a desfășurării activităților specifice de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, până la data de 31.12.2026 și de aprobare a modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București

Având în vedere referatul de aprobare nr. 10348/12.05.2026 al Primarului Sectorului 1, întocmit de Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;

În virtutea prevederilor Constituției României;

În conformitate cu dispozițiile art. 3 alin. (2) și art. 64-65 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile art. 858, 861 alin.(3) și art. 867 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art. 38-50 din Legea nr. 114/1996 a locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996

Ținând seama de dispozițiile Hotărârii Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 356/25.11.2025 privind aprobarea reorganizării Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, a Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local Sector 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;

Luând în considerare dispozițiile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 9/2026 privind aprobarea activităților specifice încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București;

Văzând prevederile Hotărârii Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 94/31.03.2026 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 9 din 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 dispozițiile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 27 din 26.02.2026 privind aprobarea modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București;

cc)
În temeiul prevederilor art. 5 ~~ce~~, art. 139 alin. (1), art.166 alin. (2) lit. p) și alin.(4) și 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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă încheierea, derularea și încetarea contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București și desfășurarea activităților specifice de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 prin Serviciul Prevenire Excluziune Socială - Compartimentul Evidență Locuințe Sociale din cadrul Direcției Management Social Comunitar până la data de 31.12.2026.

(2) Se aprobă desfășurarea activităților specifice privind cererile de acordare a locuințelor sociale și atribuțiile aferente acestora de către Aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 1 prin Serviciul Fond Imobiliar si Parcări - Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, până la data de 31.12.2026.

(3) Preluarea de către Compartimentul Evidență Locuințe Sociale din cadrul Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 a dosarelor referitoare la activitățile specifice încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 de la Serviciul Fond Imobiliar și Parcări din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 și predarea către acesta a dosarelor privind cererile de acordare a locuințelor sociale și atribuțiilor aferente se va face în termen de 10 zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 2 (1) Se aprobă modelul de contract-cadru de închiriere a locuințelor sociale, conform Anexei-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 unora noi.

(3) Contractul-cadru pentru închirierea locuințelor sociale poate fi completat cu noi clauze de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 în funcție de modificările legislative în materie locativă.

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 prin act adițional 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. 27/26.02.2026, precum si orice prevedere contrară.

Art. 5 (1) Primarul Sectorului 1 și Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat, Arhivă, Evidență Electorală asigura comunicarea prezentei hotărâri 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,
cu modificările și completările ulterioare,
SECRETAR GENERAL,
MIRONA-GIORGIANA MUREȘAN

Nume, prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Verificat/ Avizat	Data
Doina Rozetty Prescură	Șef Serviciu Serviciul Prevenire Excluziune Socială		Întocmit	12.05.2026
Florin-Alin Cârstoiu	Director executiv Direcția Juridic, Contencios și Resurse Umane		Avizat	12.05.2026
Marius Petre	Director General Adjunct Direcția Economică		Avizat	12.05.2026
Radu Iliescu	Director Executiv Direcția Administrativă		Avizat	12.05.2026
Bogdan Nicolae Grigorescu	Director General Adjunct Direcția Management Social Comunitar		Avizat	12.05.2026
Dănuț George- Mădălin Stanciu	Director General		Avizat	12.05.2026
	Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat, Arhivă, Evidență Electorală		Verificat	

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru spațiile cu destinația de locuințe sociale

Între

DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI SECTOR 1, în calitate de **LOCATOR**, cu sediul în București, sector 1 B-dul Mareșal Averescu, nr. 17, cod fiscal 15318810, cont nr. RO41TREZ7015033XXX025803, deschis la Trezoreria sector 1, tel./fax 021.222.42.75, reprezentată prin Director General,

și

Domnul, CNP, cu domiciliul în București, sector 1, legitimat cu CI Seria Nr., eliberat de, la data de, în calitate de **LOCATAR**,

în baza Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. și a repartiției nr. emisă de Comisia Sectorului 1 pentru analiza solicitărilor de locuințe din fondul locativ de stat, a intervenit prezentul contract de închiriere.

Capitolul I. Obiectul închirierii

Art. 1. - Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința socială situată în, compusă din ... camere cu suprafața de mp, cu dependențe exclusive și boxa nr., conform Fișei suprafeței locative închiriate - Anexa 1, parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Art. 2. - Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită numai de către locatarii titulari/membri ai familiei, menționați în Fișa locativă - Anexa nr. 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, care face parte integrantă din prezentul contract (Anexa nr. 5).

Capitolul II. Durata contractului

Art. 4. - Termenul de închiriere este 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, fără posibilitatea intervenirii tacitei relocațiuni și fără a fi necesară o înștiințare prealabilă în acest sens.

(2) Prolungirea contractului de închiriere se va face doar la cererea scrisă a locatarului, depusă și înregistrată la sediul locatorului cu cel puțin 60 de zile înainte de data expirării contractului. Pentru reînnoirea contractului de închiriere, locatarul va depune o cerere însoțită de documentele prevăzute în Anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere precum și alte documente în funcție de prevederile legale în vigoare la data depunerii solicitării de reînnoire. Cererea însoțită de toate aceste documente va fi înaintată 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 la Anexa 4 care face parte 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 alin. (3) că se mențin condițiile de atribuire a locuinței sociale, va înștiința locatorul că urmează să încheie un nou contract de închiriere pe 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 alin. (3) că nu se mențin condițiile legale necesare atribuirii locuinței sociale, va înștiința locatorul 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 descrise la art. 1 este de lei/lună, reprezentând 10% din venitul net lunar, calculat pe familie, pe ultimile 12 luni, conform art. 44 alin.2 din Legea 114/1996, Legea locuinței și Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr.....

(2) Pentru persoanele încadrate în grad de handicap grav sau accentuat sau cele care au în îngrijire un minor sau adult încadrat în grad de handicap grav sau accentuat, sunt aplicabile prevederile art. 20 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Plata chiriei se suportă de către locatar.

Art.7- Chiria se datorează începând cu data de și se achită lunar locatorului în numerar, în avans pentru luna următoare, la casieria din B-dul Mareșal Averescu, nr. 17, sector 1, București sau prin virament bancar în contul nr. RO41TREZ7015033XXX025803 deschis la Trezoreria Sector 1. 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. 8 - (1) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(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 a serviciilor, executarea silită se va 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 a 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. 9 - (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.3 la prezentul contract.

Capitolul IV. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

Art. 10. – Obligațiile locatorului:



(1) să predea locatarului locuința în stare bună de folosință, pe baza procesului verbal de predare-preluare, întocmit la primirea locuinței de către locatar.

(2) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri).

(3) 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.).

(4) 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.

(5) să respecte prevederile legale în vigoare cu privire la obligativitatea asigurării locuinței.

Art. 11 – 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 de zile, de la preluarea locuinței;

(4) să achite lunar chiria stabilită conform prevederilor capitolului 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 reparații locative stabilit de locator;

(7) să achite lunar costurile de administrare, întreținere și reparații a locuinței și a 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 și efectuarea oricăror altor obligații stabilite prin lege sau prin hotărâri ale autorităților administrației publice;

(9) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a tuturor elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;

(10) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința 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 locatarilor 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 și care diferă de ceea ce este cuprins în Fișa locativă - Anexa 2;

(15) 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, cu obligația îndeplinirii condițiilor și formalităților prevăzute la art. 14 alin.(4) din prezentul contract;



(16) la încetarea/rezilierea contractului, locatarul se obligă să predea proprietarului/administratorului, locuința, în aceeași stare de folosință și curățenie ca la momentul primirii acesteia precum și obiectele de inventar în stare bună de funcționare, care au fost trecute în procesul verbal de predare-preluare, întocmit la primirea locuinței, în caz contrar urmând a achita contravaloarea pagubelor sau a obiectelor lipsă;

(17) să respecte regulile de conviețuire în comun; să nu aibă un comportament care să facă imposibilă conviețuirea sau să împiedice folosirea normală a locuinței sau pune în pericol viața, sănătatea sau integritatea colocatarilor sau funcționalitatea și integritatea clădirii,

(18) să nu subînchirieze locuința, să nu transmită dreptul de locuire și să nu schimbe destinația spațiului închiriat, conform prevederilor art. 49 din Legea locuinței nr. 114/1996;

(19) să nu cedeze folosința altor persoane decât celor prevăzute în Fișa locativă;

(20) 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 la rețeaua de curent electric sau la rețeaua de gaze, pentru încălzirea locuinței, pentru gătit sau orice altă activitate;

(21) 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, inflamabile, etc.);

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

(23) să nu desfășoare în spațiul închiriat activități economice;

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

(25) a) să permită accesul locatorului și/sau reprezentanților acestuia, pentru verificarea stării imobilului închiriat la cererea acestuia/acestora;

b) să permită intervenția furnizorilor autorizați de servicii de reparații la rețelele/instalațiile de furnizare a utilităților atunci când acestea trec prin apartamentul închiriat de ei.

c) să anunțe de îndată locatorul despre defecțiunile /funcționarea neconformă a centralei sau instalației de gaze sau electricitate.

(26) 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;

(27) să depună anual documentele necesare recalcularii chiriei;

(28) 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;

(29) să dea curs de îndată tuturor înștiințărilor, notificărilor și somațiilor formulate de locator;

Art. 12 -(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 art. 9 și la art. 11- Obligațiile Locatarului - pct. 1-29 din contract, contractul de închiriere se reziliază de drept, fără punere în întârziere, locatarul înțelegând să renunțe în mod expres la notificarea prin intermediul executorului judecătoresc prevăzută la art. 1038 Cod de procedură civilă și să-i recunoască dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura dispusă la art. 1034-1049 Cod de procedură civilă, ca urmare a încetării locațiunii, dreptul locatarului fiind socotit stins conform art. 1038 alin (4) din Codul de procedură civilă;

(2) Prevederile alin.(1) se aplică și în următoarele situații:

a) pentru locatarii care au pricinuit însemnate daune locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau au înstrăinat părți ale acestora, fără ca acestea să fie remediate pe cheltuiala lor în termen de 15 de zile calendaristice de la constatare.

b) locatarul și persoanele menționate în fișa locativă (Anexa 1), nu au folosit locuința timp de 3 (trei) luni consecutiv, fără aprobarea prealabilă a locatorului și în baza unor documente justificative;

c) în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din legea nr. 114/1996, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.



(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. 13 -Locatarul cunoaște faptul că locatorul, cu aprobarea Comisiei mixte de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București, 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:

- a) În timpul derulării prezentului contract de închiriere, dacă se modifică substanțial componența familiei, în scopul atribuirii unui spațiu corespunzător,
- b) 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 V. Încetarea și Rezilierea contractului

Art. 14- Prezentul contract încetează:

- (1) prin cererea scrisă a locatarului;
- (2) la expirarea duratei contractului, dacă nu s-a convenit prelungirea;
- (3) în termen de 30 de zile de la data părăsirii locuinței de către locatar, dovedit prin orice mijloc de probă;

(4) în 30 de zile de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința. Descendenții, ascendenții și soțul supraviețuitor pot solicita în scris și în mod expres continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, numai dacă sunt menționați în contract (Fișa locativă) și dacă au locuit cu locatarul. Persoanele care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord, persoana care va semna contractul iar în situația în care nu se ajunge la un acord, acesta va fi desemnat de către locator.

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

- (1) la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile scrise într-un termen de 60 de zile conform art. 1825 din codul civil;
- (2) de drept, fără punere în întârziere și fără alte formalități în cazurile prevăzute la art. 12 din prezentul contract.

Art.16-(1) Evacuarea locatarului se face conform legii, iar acesta și membrii de familie menționați în contract sunt obligați să plătească chiria prevăzută în contract până la data eliberării efective a locuinței precum și suma necesară pentru repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

(2) Locatarul este obligat la plata chiriei și a cotelor de întreținere, prevăzute în prezentul contract, până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură, cauzate locatorului până la acea dată.

(3) Încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, precum și hotărârea judecătorească de evacuare, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc cu titlu sau fără titlu, împreună cu locatarul.

Capitolul VI. Exonerarea de răspundere

Art. 17- Forța majoră sau cazul fortuit, astfel cum sunt definite de lege, constatate de instituțiile abilitate, exonerează părțile de răspundere conform prevederilor legale în vigoare.

Capitolul VII. Alte clauze



Art. 18- Locatorul are dreptul de a verifica starea spațiului locativ închiriat și modul de întreținere al acestuia ori de câte ori acest lucru se impune informând locatarul în timp rezonabil cu privire la această vizită.

Art. 19- (1) Orice lucrare de modificare 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 locatarului, acesta are dreptul de a solicita readucerea imobilului la starea inițială pe cheltuiela locatarului.

Art. 20- În cazul în care locatarul refuză să elibereze locuința după rezilierea contractului, locatorul 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. 21- Orice corespondență între părți se va face astfel:

- pentru locator: la sediul din București, Sector 1, B-dul Mareșal Al. Averescu nr. 17 sau Str. Mureș nr. 18-24;
- pentru locatar: la adresa de domiciliu/ la adresa locuinței închiriate conform prezentului contract

Art. 22- Prezentul contract de închiriere, împreună cu Anexele: Anexa. 1- „Fișa suprefeței locative”, Anexa. 2- „Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu aceasta”, Anexa. 3- „Opis acte necesare încheierii contractului de închiriere și pentru stabilirea și recalcularea chiriei”, Anexa. 4- „Rapoarte de evaluare”, Anexa. 5- „Proces verbal de predare primire”, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Art. 23- Prezentul contract de închiriere a fost încheiat astăzi în 2 (două) exemplare cu aceeași valoare juridică, unul pentru LOCATOR și unul pentru LOCATAR.

LOCATOR,
DGASPC SECTOR 1
prin
DIRECTOR GENERAL,

LOCATAR,

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
CONSILIER JURIDIC

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT ECONOMIC,

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
DIRECȚIA MANAGEMENT SOCIAL COMUNITAR

SERVICIUL PREVENIRE EXCLUZIUNE SOCIALĂ,
Compartimentul Evidență Locuințe Sociale

Întocmit,



Anexă 1
parte integrantă a contractului de închiriere

FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATĂ ÎN:

A. DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ

Nr. Crt.	Denumirea încăperii	Nivelul	Suprafața (m ²)	În folosință	
				exclusivă	
1	Living				
2	Dormitor				
3	Bucătărie				
4	Baie				
5	Debara				
6	Vestibul				
7	Terasă				
8	Boxa nr.				
Suprafața curții și grădinii					

Locator,
D.G.A.S.P.C.Sector 1
prin
Director General,

Locatar,

Director General Adjunct Economic,
Direcția Economică

Director General Adjunct,
Direcția Management Social Comunitar

Serviciul Prevenire Excluziune Socială,
Compartimentul Evidență Locuințe Sociale

Întocmit,



Anexă 2
parte integrantă a contractului de închiriere

B. FIȘA PERSOANELOR CARE SE REGĂSESC ÎN CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

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

Locator,
D.G.A.S.P.C.Sector 1
prin
Director General,

Locatar,

Director General Adjunct Economic,
Direcția Economică

Director General Adjunct,
Direcția Management Social Comunitar

Serviciul Prevenire Excluziune Socială,
Compartimentul Evidență Locuințe Sociale

Întocmit,



**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, 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) documente privind venitul net realizat în ultimele 12 luni pentru toți membrii familiei care realizează venituri ;
- b) taloane de pensie de orice fel, indemnizații, adeverințe de ajutor social sau alte prestații financiare, pentru toți membrii familiei care beneficiază de aceste venituri-original;
- c) declarație notarială pe proprie răspundere cu privire la veniturile obținute din alte surse (dividende, acțiuni la societăți comerciale, moșteniri sau donații sau alte venituri realizate în ultimele 12 luni).
- d)certificatul de încadrare în grad de handicap accentuat sau grav a titularului sau a membrilor familiei cuprinși în fișa locativă.

Aceste documente sunt necesare în vederea stabilirii chiriei la încheierea contractului de închiriere, precum și la recalcularea anuală a chiriei.

Pentru prelungirea contractului de închiriere este necesară și dovada plății la zi a chiriei și a întreținerii.

Locator,
D.G.A.S.P.C.Sector 1
prin
Director General,

Locatar,

Director General Adjunct Economic,
Direcția Economică

Director General Adjunct,
Direcția Management Social Comunitar

Serviciul Prevenire Excluziune Socială,
Compartimentul Evidență Locuințe Sociale

Întocmit,



RAPOARTE DE EVALUARE ÎN VEDEREA PRELUNGIRII CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

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

Ancheta socială va fi efectuată de reprezentanții DGASPC Sectorul 1 sau de către compartimentele cu atribuții de asistență socială din cadrul UAT -urilor în cazul în care locuiesc în afara Bucureștiului.

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

III. Raport evaluare stare locuință și inventarierea bunurilor predate care va cuprinde inventarul și starea locuinței, după cum urmează:

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

Raportul de evaluare va fi însoțit de un set de fotografii din care să rezulte starea locuinței și a bunurilor predate.

Raportul de evaluare va fi efectuat conform atribuțiilor specifice, de către departamentele de specialitate din cadrul Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1.



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 **DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI SECTOR 1**, prin reprezentanții săi, care predau locuința socială și doamna/domnul....., în calitate de locatar, care primește locuința în folosință conform Fișei suprafeței locative închiriate, Anexa 1, parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

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

DENUMIRE	NR.BUC.
Ușă metalică intrare	
Uși lemn interior	
Tablou electric	
Aplice	
Spălător vase + baterie	
Aer condiționat + telecomandă	
Oglindă baie	
Etajeră	
Calorifer	
Cadă baie + baterie duș	
Porthârtie	
Chiuveță baie cu picior + baterie	
Vas wc + bazin	
Centrală termică	
Detector gaze	
Contor apă hol	
Sonerie	
Prize	
Înterupătoare	
Prize TV	
Prize NET	
Aparat interfon	

Locuința se predă/preia în stare de funcționalitate, folosință și curățenie.

INDEX CONTOR APĂ

INDEX CONTOR GAZE

INDEX CONTOR ENERGIE ELECTRICĂ

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

Observații.....

AM PREDAT,
D.G.A.S.P.C. – SECTOR 1

AM PRIMIT,
LOCATAR

Reprezentant Direcția Administrativă –

Reprezentanți Serviciul Patrimoniu –

Reprezentant Compartiment Evidență Locuințe Sociale –





12. MAI. 2026

IESIRE NR. 10348

REFERAT DE APROBARE

Întocmit în susținerea proiectului de hotărâre privind aprobarea încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București precum și a desfășurării activităților specifice de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, până la data de 31.12.2026 și de aprobare a modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București

1.1. Descrierea situației actuale:

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 este o instituție publică cu personalitate juridică, înființată în subordinea Consiliului Local al Sectorului 1, cu scopul de a asigura aplicarea politicilor sociale în domeniul protecției copilului, familiei, persoanelor vârstnice, persoanelor cu dizabilități, precum și altor persoane, grupuri de comunități aflate în nevoie socială, cu rol în administrarea și acordarea beneficiilor de asistență socială și a serviciilor sociale.

Misiunea Direcției Generale de Asistență Socială Sector 1 este promovarea, coordonarea, monitorizarea și controlul activității de protecție a drepturilor copilului, familiei, persoanelor singure, persoanelor vârstnice, persoanelor cu handicap și a oricăror persoane aflate în dificultate.

În vederea realizării atribuțiilor prevăzute de lege, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 îndeplinește, în principal, următoarele funcții:

- a) de strategie, prin care asigură elaborarea strategiei și planului anual de dezvoltare a serviciilor sociale, pe care le supune spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 1 al municipiului București;
- b) de coordonare a activităților de asistență socială și de protecție a familiei și a drepturilor copilului, a persoanelor cu dizabilități, victimelor violenței în familie, persoanelor vârstnice etc., precum și a măsurilor de prevenire și combatere a situațiilor de marginalizare și excludere socială în care se pot afla anumite grupuri sau comunități la nivelul sectorului 1 al municipiului București;
- c) de administrare a fondurilor pe care le are la dispoziție;
- d) de comunicare și colaborare cu serviciile publice deconcentrate ale ministerelor și instituțiilor care au responsabilități în domeniul asistenței sociale, cu serviciile publice locale de asistență socială, precum și cu reprezentanții societății civile care desfășoară activități în domeniu, cu reprezentanții furnizorilor privați de servicii sociale, precum și cu persoanele beneficiare;
- e) de execuție, prin asigurarea mijloacelor umane, materiale și financiare necesare pentru implementarea strategiilor cu privire la acțiunile antisărăcie, prevenirea și combaterea marginalizării sociale, precum și pentru soluționarea urgențelor sociale individuale și colective la nivelul sectorului 1 al municipiului București;
- f) de reprezentare a Consiliului Local al Sectorului 1 al municipiului București, pe plan intern și extern, în domeniul asistenței sociale și protecției copilului;
- g) de promovare a drepturilor omului, a unei imagini pozitive a persoanelor, familiilor, grupurilor vulnerabile.

În conformitate cu dispozițiile art. 39 din Legea nr. 114/1996 a locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare: "Locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale."



Conform art. 44 din același act normativ: “Contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.”

Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 43/26.02.2015, D.G.A.S.P.C. Sector 1 a fost împuternicită să încheie actele adiționale la contractele de închiriere preluate precum și contractele de închiriere a imobilelor, în baza repartițiilor emise de Comisia Sectorului 1 pentru analiza solicitărilor de locuințe sociale și de necesitate conform prevederilor Legii nr. 114/1996 și ale Hotărârii Guvernului României nr. 1275/2000 constituită la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.

În baza Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 241/31.07.2017, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 a fost mandată să îndeplinească procedurile administrative și judecătorești pentru rezilierea unor contracte de închiriere, recuperarea debitelor și evacuarea chiriașilor, în cazul imobilelor care au destinația de locuințe sociale, aflate în proprietatea sau administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1.

Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 356/25.11.2025 au fost aprobate reorganizarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, Organigrama, Statul de funcții și Regulamentul de Organizare și Funcționare ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;

Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 365/11.12.2025 a aprobat Organigrama, Statul de funcții și Regulamentul 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.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 9/2026 au fost aprobate activitățile specifice încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București, după cum urmează:

Aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 1 prin Serviciul Fond Imobiliar si Parcări - Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, asigură:

- Întocmește și gestionează contractele de închiriere și actele adiționale aferente pentru toate tipurile de locuințe aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București și/sau DGASPC Sector 1, în conformitate cu prevederile legale;
- Supune contractele de închiriere spre aprobare și semnare Primarului Sectorului 1 al Municipiului București sau persoanei desemnate prin dispoziție a acestuia;
- Calculează și actualizează, anual, cuantumul chiriei conform reglementărilor legale și hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București;
- Încheie contracte de prestări-servicii, utilități pentru apartamentele sociale (părți comune), transmite societății desemnate pentru administrarea imobilelor situația necesară în vederea întocmirii listelor de întreținere;
- Monitorizează respectarea clauzelor contractuale de către chiriași, inclusiv achitarea chiriei și cotelor de întreținere;
- Gestionează solicitările de prelungire, modificare, transcriere sau reziliere a contractelor de închiriere;
- Transmite notificări și alte comunicări oficiale către chiriași în caz de neplată, neîndeplinirea obligațiilor contractuale sau alte încălcări ale prevederilor legale;
- Înaintează propuneri de reziliere a contractelor către comisia mixtă constituită la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București, când situația o impune, și colaborează cu Serviciul juridic pentru inițierea și susținerea acțiunilor în instanță privind evacuarea și recuperarea debitelor restante;



- Colaborează cu compartimentul financiar-contabil din cadrul aparatului de specialitate pentru evidența lunară a încasărilor din chirii, penalități și alte sume aferente;
- Colaborează cu societatea desemnată pentru administrarea imobilelor - locuințe, cu privire la plata chiriei și întreținerii;
- Încasează prin societatea de administrare a imobilelor chiria și întreținerea și penalitățile acestora, conform contractelor de închiriere;
- Asigură relația cu chiriașii locuințelor, oferind consiliere privind drepturile și obligațiile contractuale, documentele necesare și procedurile interne;
- Informează și notifică locatarii privind calcularea/recalcularea chiriei, completarea dosarelor, prelungirea contractelor sau măsurile dispuse în caz de nerespectare a clauzelor contractuale;
- Sectorul 1 al Municipiului București, prin structura de specialitate, la solicitarea Serviciului Fond Imobiliar și Parcări, asigură reprezentarea în fața instanțelor judecătorești și a altor organe jurisdicționale, în litigiile izvorâte din derularea contractelor de închiriere pentru locuințele sociale inclusiv în cauze având ca obiect:
 - recuperarea debitelor rezultate din neplata chiriei și a întreținerii și a penalităților aferente;
 - rezilierea contractelor de închiriere;
 - evacuarea chiriașilor;
 - orice alte litigii având ca izvor raportul juridic locativ.

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 prin Serviciul Prevenire Excluziune Socială - Compartimentul Evidență Locuințe Sociale din cadrul Direcției Management Social Comunitar, asigură:

- Primirea și înregistrarea cererilor de solicitare a locuinței sociale;
- Verificarea documentația depusă de solicitanți;
- Întocmește și actualizează dosarelor de solicitare;
- Organizarea și participarea la procesul de selecție și evaluare a solicitărilor;
- Comunicarea cu solicitanții privind stadiul cererilor;
- Asigurarea suportului de specialitate pentru Comisia Sectorului 1 pentru analiza solicitărilor și atribuirea de locuințe din fondul locative de stat în vedere soluționării cererilor conform atribuțiilor ce îi revin;
- Întocmirea proiectelor de hotărâre ale Consiliului Local privind Criteriile și Lista anuală de priorități;
- Emiterea deciziilor de aprobare sau respingere a solicitărilor.

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 prin Serviciul Administrativ și Întreținere Locuințe Sociale din cadrul Direcției Administrative, asigură:

Administrarea locuințelor sociale, reprezentând:

- Întreținerea, reparațiile și exploatarea imobilelor;
- Evidența tehnică a fondului locativ;
- Păstrarea relației sociale cu beneficiarii în ceea ce privește întreținerea și reparațiile;
- Efectuarea constatărilor în teren
- Orice alte activități privind administrarea clădirilor

1. Contractele de închiriere aflate în derulare și dosarele de solicitare a atribuirii de locuințe sociale urmează să fie predate-preluate în termen de 60 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri, prin proces verbal.
2. Ulterior preluării contractelor de închiriere a locuințelor sociale aflate în derulare, vor fi încheiate acte adiționale la acestea privind schimbarea persoanei locatorului, din Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 în Sectorul 1 al Municipiului București.



3. Pentru litigiile aflate pe rolul instanțelor de judecată izvorâte din derularea contractelor de închiriere pentru locuințele sociale, indiferent de faza de judecată a acestora și pentru dosarele de executare silită, Sectorul 1 al Municipiului București se subrogă în toate drepturile și obligațiile Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 și dobândește calitatea procesuală a acestuia, începând cu data încheierii protocoalelor de predare-primire a dosarelor existente pe rolul instanțelor de judecată privind litigiile și a dosarelor de executare silită.
4. Protocoalele de predare-preluare care vizează predarea-preluarea dosarelor existente pe rolul instanțelor de judecată și a dosarelor de executare silită se vor semna în maxim 60 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri.
5. Prin dispoziție a Primarului Sectorului 1, în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se va stabili procedura privind fluxul de gestionare a activităților specifice derulate de structurile implicate, de la momentul înregistrării cererii și până la încetarea contractului de închiriere a locuinței sociale.

Având în vedere complexitatea activităților specifice încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București și ținând cont de faptul că aceste activități sunt încă realizate de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, a fost necesară modificarea termenelor de predare-preluare a documentelor specifice, a activităților și a dosarelor existente pe rolul instanțelor judecătorești.

În acest sens, pentru a se asigura realizarea activităților specifice privind încheierea, monitorizarea și asigurarea activităților privind întreținerea locuințelor sociale, astfel încât beneficiarii contractelor de închiriere să nu fie afectați s-au prelungit termenele prevăzute de Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr.9 /2026 până în data de 31.12.2026 prin Hotărârea Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 94/31.03.2026 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 9 din 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.

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

Urmare a hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 cu nr. 9/27.01.2026, atribuțiile ce privesc încheierea, derularea și/sau încetarea contractelor de închiriere au fost transferate către Serviciul Fond Imobiliar și Parcări din cadrul Direcției Generale de Impozite și Taxe Sector 1 iar Compartimentul Evidență Locuințe Sociale a preluat de la acesta, atribuțiile privind gestionarea solicitărilor de locuințe sociale de la depunerea cererilor până la întocmirea listei anuale de priorități.

Întrucât până la împlinirea termenului de 30.03.2026 nu a fost posibilă încheierea de către Direcția Generală de Impozite și Taxe Sector 1 a contractelor de furnizare de servicii de administrare și curățenie, a fost reanalizată situația și s-a ajuns la concluzia că Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului, în calitate sa de administrator a locuințelor sociale, are capacitatea și experiența de a desfășura activitățile privind:

- gestionarea fondului locativ
- evidența locuințelor sociale
- administrarea contractelor

De asemenea, prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 27 din 26.02.2026 s-a aprobat modelul de contract cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.



În modelul de contract aprobat prin această hotărâre, figurează ca locator Sectorul 1 al Municipiului București. Având în vedere că prin Hotărârea Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 94/31.03.2026 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 9 din 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 s-au prelungit termenele prevăzute de Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr.9 /2026 până în data de 31.12.2026, se impune aprobarea unui nou model de contract de închiriere, în care calitatea de locatar să o aibă DGASPC Sector 1.

În consecință, este necesară adoptarea prezentei hotărâri de consiliu local, privind aprobarea încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București precum și a desfășurării activităților specifice de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, până la data de 31.12.2026 și de aprobare a modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.

Prin această hotărâre se va reglementa:

- a. Reluarea/continuarea de către Compartimentul Evidență Locuințe Sociale din cadrul Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, a activităților specifice încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1, până la data de 31.12.2026;
- b. Reluarea/continuarea de către Serviciul Fond Imobiliar și Parcări, a activităților specifice privind cererile de acordare a locuințelor sociale și atribuțiile aferente.
- c. Preluarea de către Compartimentul Evidență Locuințe Sociale din cadrul Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 a dosarelor referitoare la activitățile specifice încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 de la Serviciul Fond Imobiliar și Parcări și predarea către acesta a dosarelor privind cererile de acordare a locuințelor sociale și atribuțiilor aferente .
- d. Modificarea modelului de contract de închiriere cu anexele aferente.
- e. Abrogarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 27 din 26.02.2026 prin care s-a aprobat modelul de contract cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.

1.3. Principiile de bază și finalitatea:

Prin adoptarea prezentei hotărâri se urmărește respectarea următoarelor principii:

- ✓ **Respectarea drepturilor fundamentale ale persoanei** – prin asigurarea accesului echitabil la servicii sociale, în condiții de demnitate, nediscriminare și egalitate de șanse;
- ✓ **Transparența și eficiența administrativă** – prin clarificarea și detalierea procedurilor interne, a criteriilor de eligibilitate și a responsabilităților personalului;
- ✓ **Asigurarea sustenabilității și eficienței utilizării resurselor** – prin organizarea serviciilor în conformitate cu nevoile identificate și capacitățile instituționale existente.
- ✓ **Principiul legalității**- autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și personalul acestora au obligația de a acționa cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a tratatelor și a convențiilor internaționale la care România este parte;
- ✓ **Principiul egalității**-beneficiarii activității autorităților și instituțiilor administrației publice au dreptul de a fi tratați în mod egal, într-o manieră nediscriminatorie, corelativ cu obligația



autorităților și instituțiilor administrației publice de a trata în mod egal pe toți beneficiarii, fără discriminare pe criteriile prevăzute de lege;

- ✓ **Principiul adaptabilității**- autoritățile și instituțiile administrației publice au obligația de a satisface nevoile societății respectarea și promovarea cu prioritate a interesului persoanei beneficiare;
- ✓ **Solidaritatea socială**, potrivit căreia întreaga comunitate participă la sprijinirea persoanelor vulnerabile care necesită suport și măsuri de protecție socială pentru depășirea sau limitarea unor situații de dificultate, în scopul asigurării incluziunii sociale a acestei categorii de populație;
- ✓ **Subsidiaritatea**, potrivit căreia, în situația în care persoana sau familia nu își poate asigura integral nevoile sociale, intervin colectivitatea locală și structurile ei asociative și, complementar, statul;
- ✓ **Universalitatea**, potrivit căreia fiecare persoană are dreptul la asistență socială, în condițiile prevăzute de lege.

Finalitatea: stabilirea activităților specifice încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București precum și modelul de contract de închiriere a locuințelor sociale.

1.4 Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării:

Reglementarea modalității de desfășurare a activității de repartizare și închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.

1.5 Etapele parcurse în pregătirea proiectului:

Analizarea cadrului legal aplicabil proiectului de hotărâre, respectiv:

- art.3 alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 858, 861 alin.(3) și art. 867 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 38-50 din Legea nr. 114/1996 a locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 356/25.11.2025 privind aprobarea reorganizării Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, a Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 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. 9/2026 privind aprobarea activităților specifice încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 94/31.03.2026 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 9 din 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;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 27 din 26.02.2026 s-a aprobat modelul de contract cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București;



- art. 5 ee), art. 139 alin. (1), art.166 alin. (2) lit. p) și alin.(4) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

1.6. Schimbările preconizate prin propunere:

- a. Reluarea/continuarea de către Compartimentul Evidență Locuințe Sociale din cadrul Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, a activităților specifice încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1, până la data de 31.12.2026;
- b. Reluarea/continuarea de către Serviciul Fond Imobiliar și Parcări, a activităților specifice privind cererile de acordare a locuințelor sociale și atribuțiile aferente.
- c. Preluarea de către Compartimentul Evidență Locuințe Sociale din cadrul Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 a dosarelor referitoare la activitățile specifice încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 de la Serviciul Fond Imobiliar și Parcări și predarea către acesta a dosarelor privind cererile de acordare a locuințelor sociale și atribuțiilor aferente .
- d. Modificarea modelului de contract de închiriere cu anexele aferente.
- e. Abrogarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 27 din 26.02.2026 s-a aprobat modelul de contract cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.

1.7. Impactul economic, social și impactul asupra mediului-după caz:

1. Impactul economic- nu este cazul
2. Impactul social- asigurarea continuității activității de închiriere a locuințelor sociale
3. Impactul asupra mediului- nu este cazul.

1.8 Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt.

Prezentul proiect de hotărâre se încadrează în bugetul alocat D.G.A.S.P.C. Sector 1 prin hotărâre de consiliul local.

1.9. Proiectele de hotărâri care au ca obiect angajarea patrimonială a entității publice se supun controlului financiar preventiv după avizarea lor de către compartimentele de specialitate, conform legii

Nu este cazul.

1.10. Efectele proiectului de hotărâre asupra hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 1 în vigoare:

Prezentul proiect de hotărâre abrogă Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 27 din 26.02.2026 privind aprobarea modelului de contract cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.

Pagina 7 din 9



1.11. Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre:

Nu este cazul.

1.12. Activitatea de informare publică pentru elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre:

Nu sunt aplicabile prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, proiectul de hotărâre fiind un act administrativ cu caracter individual.

1.13. Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare:

Resursele folosite sunt cele de la nivelul DGASPC Sector 1 și de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.

1.14. 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 356/25.11.2025 privind aprobarea reorganizării Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, a Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 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. 9/2026 privind aprobarea activităților specifice încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.
- Hotărârea Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 94/31.03.2026 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 9 din 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;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 27 din 26.02.2026 s-a aprobat modelul de contract cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.



Pentru considerentele mai sus expuse și în temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, SUPUN dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 proiectul de hotărâre privind aprobarea încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București precum și a desfășurării activităților specifice de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, până la data de 31.12.2026 și de aprobare a modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București

**PRIMARUL SECTORULUI 1
GEORGE-CRISTIAN TUȚĂ, /**

Nume, prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Verificat/ Avizat	Data
Doina Rozetty Prescură	Șef Serviciu Serviciul Prevenire Excluziune Socială		Întocmit	12.05.2026
Florin-Alin Cârstoiu	Director executiv Direcția Juridic, Contencios și Resurse Umane		Avizat	12.05.2026
Marius Petre	Director General Adjunct Direcția Economică		Avizat	12.05.2026
Radu Iliescu	Director Executiv Direcția Administrativă		Avizat	12.05.2026
Dănuț George- Mădălin Stanciu	Director General		Avizat	12.05.2026



K2- 163

Nr. M/4176/14 .05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București precum și a desfășurării activităților specifice de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, până la data de 31.12.2026 și de aprobare a modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București

1.Descrierea situației actuale:

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, este instituția publică cu personalitate juridică înființată în subordinea Consiliului Local al Sectorului 1 al municipiului București cu scopul de a asigura aplicarea politicilor sociale în domeniul protecției copilului, familiei, persoanelor vârstnice, persoanelor cu dizabilități, precum și altor persoane, grupuri sau comunități aflate în nevoie socială, cu rol în administrarea și acordarea beneficiilor de asistență socială și a serviciilor sociale.

Conform Legii asistenței sociale nr.292/2011, măsurile de asistență socială pentru familie sunt acordate ca forme de sprijin destinate în principal menținerii copilului în familie și depășirii unei situații de dificultate, reconcilierii vieții de familie cu viață profesională, încurajării ocupării pe piață muncii.

În vederea realizării atribuțiilor prevăzute de lege, DGASPC Sector 1 îndeplinește, în principal, următoarele funcții:

a) *de strategie, prin care asigură elaborarea strategiei și planului anual de dezvoltare a serviciilor sociale, pe care le supune spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 1 al municipiului București;*

b) *de coordonare a activităților de asistență socială și de protecție a familiei și a drepturilor copilului, a persoanelor cu dizabilități, victimelor violenței în familie, persoanelor vârstnice etc., precum și a măsurilor de prevenire și combatere a situațiilor de marginalizare și excludere socială în care se pot afla anumite grupuri sau comunități la nivelul sectorului 1 al municipiului București;*

c) *de administrare a fondurilor pe care le are la dispoziție;*

d) *de comunicare și colaborare cu serviciile publice deconcentrate ale ministerelor și instituțiilor care au responsabilități în domeniul asistenței sociale, cu serviciile publice locale de asistență socială, precum și cu reprezentanții societății civile care desfășoară activități în domeniu, cu reprezentanții furnizorilor privați de servicii sociale, precum și cu persoanele beneficiare;*

e) *de execuție, prin asigurarea mijloacelor umane, materiale și financiare necesare pentru implementarea strategiilor cu privire la acțiunile antisărăcie, prevenirea și combaterea marginalizării sociale, precum și pentru soluționarea urgențelor sociale individuale și colective la nivelul sectorului 1 al municipiului București;*

f) *de reprezentare a Consiliului Local al Sectorului 1 al municipiului București, pe plan intern și extern, în domeniul asistenței sociale și protecției copilului;*

g) *de promovare a drepturilor omului, a unei imagini pozitive a persoanelor, familiilor, grupurilor vulnerabile.*

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în calitate sa de instituție publică de interes local are ca obiect de activitate și realizarea ansamblului de măsuri, programe, activități profesionale, servicii sociale acordate în scopul protejării persoanelor singure, familiilor,



grupurilor sau comunităților defavorizate, aflate în dificultate și care prezintă un grad crescut de risc social .

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 este instituție publică cu personalitate juridică înființată în subordinea Consiliului Local al Sectorului 1 al municipiului București, cu scopul de a asigura aplicarea politicilor sociale în domeniul protecției copilului, familiei, persoanelor vârstnice, persoanelor cu dizabilități, precum și altor persoane, grupuri sau comunități aflate în nevoie socială, cu rol în administrarea și acordarea beneficiilor de asistență socială și a serviciilor sociale.

Între principalele atribuții ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 se regăsesc:

a) colaborează cu organizațiile neguvernamentale care desfășoară activități în domeniul asistenței sociale, protecției familiei și a drepturilor copilului, prevenirii și combaterii violenței domestice sau cu operatori economici prin încheierea de convenții de colaborare cu aceștia;

b) dezvoltă parteneriate și colaborează cu organizații neguvernamentale și cu alți reprezentanți ai societății civile în vederea acordării și diversificării serviciilor sociale și a serviciilor destinate protecției familiei și a copilului, prevenirii și combaterii violenței domestice, în funcție de nevoile comunității locale.

Astfel, la nivelul sectorului 1 au fost dezvoltate servicii sociale în parteneriat cu organizații neguvernamentale cu activitate în domeniul asistenței sociale, care s-au constituit de-a lungul timpului în exemple de bună practică în materie de parteneriate, prin modul de stabilire a obiectivelor comune, conlucrarea și mobilizarea tuturor resurselor necesare pentru asigurarea unor condiții de viață decente și demne pentru persoanele vulnerabile.

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.

Locuința socială se va acorda în funcție de situația economică a solicitantului, care duce la concluzia că acesta nu deține resurse pentru achiziționarea sau închirierea unei locuințe. De altfel, aceasta este și rațiunea pentru care legiuitorul a reglementat atribuirea de „locuințe sociale”, pentru a veni în întâmpinarea acelor persoane care nu au posibilitatea de a-și satisface una dintre cele mai stringente nevoi. Aceasta este și menirea asistenței sociale, aceea de a proteja persoanele defavorizate, comparativ cu cele care au o situație economică care le permite asigurarea unui trai decent prin valorificarea bunurilor pe care le dețin în proprietate.

În conformitate cu dispozițiile art. 39 din Legea nr. 114/1996 a locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare: “Locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.”

Conform art. 44 din același act normativ: “Contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.”



Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 43/26.02.2015, D.G.A.S.P.C. Sector 1 a fost împuternicită să încheie actele adiționale la contractele de închiriere preluate precum și contractele de închiriere a imobilelor, în baza repartițiilor emise de Comisia Sectorului 1 pentru analiza solicitărilor de locuințe sociale și de necesitate conform prevederilor Legii nr. 114/1996 și ale Hotărârii Guvernului României nr. 1275/2000 constituită la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.

În baza Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 241/31.07.2017, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 a fost mandatată să îndeplinească procedurile administrative și judecătorești pentru rezilierea unor contracte de închiriere, recuperarea debitelor și evacuarea chiriașilor, în cazul imobilelor care au destinația de locuințe sociale, aflate în proprietatea sau administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1.

Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 356/25.11.2025 au fost aprobate reorganizarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, Organigrama, Statul de funcții și Regulamentul de Organizare și Funcționare ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;

Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 395/11.12.2025 s-a modificat și completat Hotărârea Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 356/25.11.2025, privind aprobarea reorganizării Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, a Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1.

Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 365/11.12.2025 a aprobat Organigrama, Statul de funcții și Regulamentul 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.

Prin aceste din urmă hotărâri, atribuțiile privind încheierea și monitorizarea contractelor de închiriere a locuințelor sociale au fost modificate, în consecință se impune promovarea prezentei hotărâri, prin care se aprobă activitățile specifice privind gestionarea solicitărilor de atribuire a locuințelor sociale, precum și cele de încheiere, derulare și încetare a contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București precum și modalitatea de predare a dosarelor existente și a litigiilor izvorâte din contractele de închiriere a locuințelor sociale

Prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 9/2026 au fost aprobate activitățile specifice încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București, după cum urmează:

Aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 1 prin Serviciul Fond Imobiliar si Parcări - Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, asigură:

- Întocmește și gestionează contractele de închiriere și actele adiționale aferente pentru toate tipurile de locuințe aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București și/sau DGASPC Sector 1, în conformitate cu prevederile legale;

- Supune contractele de închiriere spre aprobare și semnare Primarului Sectorului 1 al Municipiului București sau persoanei desemnate prin dispoziție a acestuia;

- Calculează și actualizează, anual, cuantumul chiriei conform reglementărilor legale și hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București;

- Încheie contracte de prestări-servicii, utilități pentru apartamentele sociale (părți comune), transmite societății desemnate pentru administrarea imobilelor situația necesară în vederea întocmirii listelor de întreținere;



- Monitorizează respectarea clauzelor contractuale de către chiriași, inclusiv achitarea chiriei și cotelor de întreținere;
- Gestionează solicitările de prelungire, modificare, transcriere sau reziliere a contractelor de închiriere;
- Transmite notificări și alte comunicări oficiale către chiriași în caz de neplată, neîndeplinirea obligațiilor contractuale sau alte încălcări ale prevederilor legale;
- Înaștează propuneri de reziliere a contractelor către comisia mixtă constituită la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București, când situația o impune, și colaborează cu Serviciul juridic pentru inițierea și susținerea acțiunilor în instanță privind evacuarea și recuperarea debitelor restante;
- Colaborează cu compartimentul financiar-contabil din cadrul aparatului de specialitate pentru evidența lunară a încasărilor din chirii, penalități și alte sume aferente;
- Colaborează cu societatea desemnată pentru administrarea imobilelor - locuințe, cu privire la plata chiriei și întreținerii;
- Încasează prin societatea de administrare a imobilelor chiria și întreținerea și penalitățile acestora, conform contractelor de închiriere;
- Asigură relația cu chiriașii locuințelor, oferind consiliere privind drepturile și obligațiile contractuale, documentele necesare și procedurile interne;
- Informează și notifică locatarii privind calcularea/recalcularea chiriei, completarea dosarelor, prelungirea contractelor sau măsurile dispuse în caz de nerespectare a clauzelor contractuale;
- Sectorul 1 al Municipiului București, prin structura de specialitate, la solicitarea Serviciului Fond Imobiliar și Parcări, asigură reprezentarea în fața instanțelor judecătorești și a altor organe jurisdicționale, în litigiile izvorâte din derularea contractelor de închiriere pentru locuințele sociale inclusiv în cauze având ca obiect:
 - recuperarea debitelor rezultate din neplata chiriei și a întreținerii și a penalităților aferente;
 - rezilierea contractelor de închiriere;
 - evacuarea chiriașilor;
 - orice alte litigii având ca izvor raportul juridic locativ.

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 prin Serviciul Prevenire Excluziune Socială - Compartimentul Evidență Locuințe Sociale din cadrul Direcției Management Social Comunitar, asigură:

- Primirea și înregistrarea cererilor de solicitare a locuinței sociale;
- Verificarea documentația depusă de solicitanți;
- Întocmește și actualizează dosarelor de solicitare;
- Organizarea și participarea la procesul de selecție și evaluare a solicitărilor;
- Comunicarea cu solicitanții privind stadiul cererilor;
- Asigurarea suportului de specialitate pentru Comisia Sectorului 1 pentru analiza solicitărilor și atribuirea de locuințe din fondul locative de stat în vedere soluționării cererilor conform atribuțiilor ce îi revin;
- Întocmirea proiectelor de hotărâre ale Consiliului Local privind Criteriile și Lista anuală de priorități;
- Emiterea deciziilor de aprobare sau respingere a solicitărilor.

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 prin Serviciul Administrativ și Întreținere Locuințe Sociale din cadrul Direcției Administrative, asigură:

Administrarea locuințelor sociale, reprezentând:



- Întreținerea, reparațiile și exploatarea imobilelor;
 - Evidența tehnică a fondului locativ;
- Păstrarea relației sociale cu beneficiarii în ceea ce privește întreținerea și reparațiile;
- Efectuarea constatărilor în teren
- Orice alte activități privind administrarea clădirilor

Contractele de închiriere aflate în derulare și dosarele de solicitare a atribuirii de locuințe sociale urmează să fie predate-preluate în termen de 60 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri, prin proces verbal.

Ulterior preluării contractelor de închiriere a locuințelor sociale aflate în derulare, vor fi încheiate acte adiționale la acestea privind schimbarea persoanei locatorului, din Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 în Sectorul 1 al Municipiului București.

Pentru litigiile aflate pe rolul instanțelor de judecată izvorâte din derularea contractelor de închiriere pentru locuințele sociale, indiferent de faza de judecată a acestora și pentru dosarele de executare silită, Sectorul 1 al Municipiului București se subrogă în toate drepturile și obligațiile Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 și dobândește calitatea procesuală a acestuia, începând cu data încheierii protocoalelor de predare-primire a dosarelor existente pe rolul instanțelor de judecată privind litigiile și a dosarelor de executare silită.

Protocoalele de predare-preluare care vizează predarea-preluarea dosarelor existente pe rolul instanțelor de judecată și a dosarelor de executare silită se vor semna în maxim 60 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri.

Prin dispoziție a Primarului Sectorului 1, în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se va stabili procedura privind fluxul de gestionare a activităților specifice derulate de structurile implicate, de la momentul înregistrării cererii și până la încetarea contractului de închiriere a locuinței sociale.

Având în vedere complexitatea activităților specifice încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București și ținând cont de faptul că aceste activități sunt încă realizate de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, a fost necesară modificarea termenelor de predare-preluare a documentelor specifice, a activităților și a dosarelor existente pe rolul instanțelor judecătorești.

În acest sens, pentru a se asigura realizarea activităților specifice privind încheierea, monitorizarea și asigurarea activităților privind întreținerea locuințelor sociale, astfel încât beneficiarii contractelor de închiriere să nu fie afectați s-au prelungit termenele prevăzute de Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr.9 /2026 până în data de 31.12.2026 prin Hotărârea Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 94/31.03.2026 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 9 din 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.

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;

art. 858, 861 alin.(3) și art. 867 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, 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.29/03.02.2009 privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local nr.285/28.08.2008 privind aprobarea criteriilor care se au în vedere la stabilirea ordinii de prioritate în cadrul categoriilor de persoane prevăzute în Legea locuinței nr.114/1996, precum și aprobarea achiziționării de pe piața liberă a unor imobile de locuințe susceptibile rezolvării cererilor de atribuire depuse în baza Legii locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a celorlalte acte normative în domeniul locativ;

-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 nr. 430/23.12.2019.

-Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 133/02.07.2021 privind aprobarea criteriilor care se au în vedere la stabilirea ordinii de prioritate în cadrul categoriilor de persoane prevăzute în Legea locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârea Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 356/25.11.2025 privind aprobarea reorganizării Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, a Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;

Hotărârea Consiliului Local Sector 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 Sector 1 al Municipiului București nr. 395/11.12.2025, privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 356/25.11.2025, privind aprobarea reorganizării Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, a Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1.

-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 nu este necesar să parcurgă procedura privind transparența decizională.

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 pregătitor, 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 că proiectul de hotărâre privind aprobarea încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București precum și a desfășurării activităților specifice de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, până la data de 31.12.2026 și de aprobare a modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București , îndeplinește condițiile legale pentru a se supune spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Sectorului 1.

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/avizat	Data
Alexandru-Vamoș Măcăneală	Director executiv		Avizat	.05.2026
Beatrice Florentina Moja	Consilier juridic		Întocmit	.05.2026



162-163

Nr. 1297/14.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București precum și a desfășurării activităților specifice de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, până la data de 31.12.2026 și de aprobare a modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 10348/12.05.2026 al Primarului Sectorului 1, întocmit de Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, prevederile Hotărârii Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 94/31.03.2026 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 9 din 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 și dispozițiile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 27 din 26.02.2026 privind aprobarea modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București, impactul financiar se va încadra în bugetul alocat D.G.A.S.P.C. Sector 1 prin hotărâre de consiliul local.

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 dezbatere Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de hotărâre privind aprobarea încheierii, derulării și încetării contractelor de închiriere a locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București precum și a desfășurării activităților specifice de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, până la data de 31.12.2026 și de aprobare a modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor sociale de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București.

**Direcția Economică,
Director/Executiv,
SALVIM - CODRUȚ COCOTĂ**

**Serviciul Buget, Execuție Bugetară, Financiar și Salarizare
Șef Serviciu
Cristina Cojocar**

Întocmit:	Funcția	Semnătura	Data
Olga Bălășescu	Consilier Superior		14.05.2026