

**HOTĂRÂRE**

*privind aprobarea modelului de contract - cadru pentru închirierea locuințelor cu destinație socială având ca proprietar/administrator Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1*

Văzând Referatul de aprobare nr. 4539/19.02.2021 al Primarului Sectorului 1 al municipiului București întocmit de Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de prevederile Legii locuințe nr. 114/199, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând și prevederile Codului civil român în materia contractelor speciale;

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

Văzând prevederile Hotărârii Guvernului României nr. 797/2017 pentru aprobarea regulamentelor-cadru de organizare și funcționare ale serviciilor publice de asistență socială și a structurii orientative de personal, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.5 cc), art.139 alin.(3), lit.g), art.166 alin.(2), lit.p) și art. 196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare,

**CONSILIUL LOCAL SECTORULUI 1**

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1. (1)** Se aprobă modelul de contract – cadru pentru închirierea locuințelor cu destinație socială, conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**(2)** Contractul cadru se va utiliza la încheierea unor contracte de închiriere noi.

**Art.2.**Contractul – cadru pentru închirierea locuințelor cu destinație socială, menționat la art.1, poate fi completat cu noi clauze la propunerea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1.

**Art.3.(1)**Se împuternicește directorul general al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 și, în lipsa acestuia înlocuitorul desemnat, să semneze în numele și pe seama Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, contractele de închiriere ce fac obiectul art. 1 și actele adiționale la contractele de închiriere.

**Art.4.(1)**Primarul Sectorului 1, Secretarul Sectorului 1, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

**AVIZEAZĂ**

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

**SECRETAR GENERAL,  
LAVINIA IONESCU**

Nume și prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Verificat/ Avizat	Data
			Avizat	
			Verificat	
Mariana Țățan	Director General		Întocmit: Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1	
Raportaru Georgeta	Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat și Arhivă			

**Anexa nr. 1**  
**La Hotărârea Consiliului Local**  
**nr...../.....**

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**pentru locuințele cu destinație socială**

**Între**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA**  
**COPILULUI SECTOR 1**, în calitate de proprietar și /sau administrator, cu sediul în București, Sector 1, B-dul Mareșal Al. Averescu nr. 17, cod înregistrate fiscală 15318810, tel: 021.222.42.75, cont RO94TREZ7015006XXX000203 deschis la Trezoreria Sector 1, reprezentată legal prin Director General ....., în calitate de locatar,

**și**

Domnul/Doamna ....., CNP .....,cu domiciliul în ....., legitimat/ă cu CI, Seria ..... Nr. ...., eliberat de Secția ....., la data de ....., în calitate de locatar, în baza Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. 13/27.01.2015, completată prin Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 43/26.02.2015, a repartiției nr. .... emisă de Sectorul 1 al Municipiului București, Compartiment Fond Imobiliar și a Hotărârilor Consiliului Local Sector 1 nr.386/2017 și nr. ..../2021, a intervenit prezentul contract închiriere.

**Capitolul I. Obiectul închirierii**

**Art. 1.** - Primul, în calitate de locatar, închiriază celui de-al doilea, în calitate de locatar, locuința situată în ....., compusă din .....(LITERE) cameră/e și dependințe în suprafața de ..... mp, 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 chiriași de membri 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

**Capitolul II Durata contractului**

**Art. 4.**-(1) Termenul de închiriere este de maxim 5 (cinci) ani, cu începere de la data de..... până la data de .....

(2) – Locatarul are obligația ca, după curgerea unui termen de 48 de luni din contract, începând cu luna a 49-a și până la finalul celei de a 54-a luni ( un interval de 6 luni), să constituie un nou dosar locativ cu toate documentele necesare atribuirii unei locuințe sociale, dosar ce va fi înaintat Comisiei Sectorul 1 pentru Analiza Solicităților și Atribuirea de Locuințe din Sectorul Locativ de Stat din cadrul Sectorului 1 al Municipiului București (denumită în continuare Comisia de Specialitate de la nivelul Sectorului 1 ).



(3) – Comisia de Specialitate de la nivelul Sectorului 1 va analiza dosarul fiecărui locatar și va dispune în funcție de situația materială a acestuia la momentul efectuării analizei fie încetarea contractului de locațiune, fie încheierea unui nou contract pentru o perioadă de 5 ani.

(4) – Dacă în urma analizei Comisia de Specialitate de la nivelul Sectorului 1 va constata că din punct de vedere material se mențin condițiile inițiale care au determinat atribuirea locuinței către acel locatar, aceasta va înștiința locatorul ( DGASPC Sector 1) că urmează să încheie un nou contract de locațiune pentru o perioadă de 5 ani cu locatarul înaintând și dosarul constituit în acest sens.

(5) – Dacă în urma analizei Comisia de Specialitate de la nivelul Sectorului 1 va constata că din punct de vedere material nu se mai mențin condițiile care au determinat atribuirea locuinței către acel locatar, va înștiința locatorul despre faptul că respectiva locuință urmează a fi atribuită unei alte persoane înscrisă pe lista de așteptare pentru primirea unei locuințe sociale cu respectarea criteriilor de acordare stabilite la nivelul Consiliului Local al Sectorului 1, înaintând locatorului dosarul constituit în acest sens.

**(6) – Prezentul contract nu poate fi prelungit prin tacita relocațiune.**

**Art. 5-** Dacă la finalul termenului prevăzut la art. 4 pct. 2 locatarul nu va depune documentația necesară constituirii noului dosar pentru atribuirea unei locuințe sociale, această lipsă de diligență va echivala cu renunțarea locatarului la beneficiul locuinței sociale, urmând ca după curgerea termenului de 5 ani locuința să fie considerată eliberată și atribuită unei alte persoane înscrisă pe lista de așteptare pentru primirea unei locuințe sociale.

### **Capitolul III. Chiria aferentă locuinței închiriate**

**Art. 7-** (1) Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de.....lei, calculată în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 386/28.11.2017. Modalitatea de stabilire a chiriei poate fi modificată prin Hotărâre a Consiliului Local al Sectorului 1.

(2) Plata chiriei se suportă de către locatar.

**Art.8** -Chiria se datorează începând cu data de.....și se achită lunar proprietarului/administratorului 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. RO94TREZ7015006XXX000203 deschis la Trezoreria Sector 1, în intervalul 15-30 al fiecărei luni.

**Art. 9** - (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.

**Art. 10** - (1) În caz de neplată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților timp de trei luni consecutiv, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, fără punere în întârziere, fără altă formalitate și fără a apela la instanțele judecătorești, prezentul contract constituind titlu executoriu, atât pentru evacuarea locatarului din locuință, cât și pentru neplata cheltuielilor de administrare și a cheltuielilor de întreținere și a chiriei, locatarul fiind obligat la plata cheltuielilor cu executarea silită.

(2) Locatarul are obligația să achite chiria restantă, penalitățile de întârziere, cheltuielile de administrare și cheltuielile de întreținere restante, în termen de 30 zile de la evacuare.

(3) 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.

(4) Actele necesare pe baza cărora se recalculează chiria sunt menționate în Anexa nr.3 la prezentul contract.





**Art. 11-** În caz de neplată, se va proceda la executarea silită, care se va face conform prevederilor legale în vigoare iar locatarul va fi obligat să achite atât chiria cât și utilitățile restante precum și cheltuielile de judecată și cele ocazionate de executarea silită.

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

**Art. 12.** – Locatarul se obligă:

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

(3). 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).

(4) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor etc.).

(5) să controleze anual sau ori de câte ori se impune, bunul închiriat, precum și dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat prezentul contract.

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

**Art. 13** – Locatarul se obligă:

(1) să preia locuința de la locator în termen de cel mult 15 zile de la încheierea prezentului contract

(2) ca în termen de maxim 30 de zile calendaristice, atât el cât și persoanele trecute în fișa locativă care au 14 ani împliniți, să-și schimbe domiciliul în cartea de identitate la adresa ce face obiectul prezentului contract.

(3) 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.

(4) să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități, în termen de maxim 30 de zile, de la preluarea locuinței;

(5) să achite lunar chiria stabilită conform prevederilor capitolului III din prezentul contract de închiriere,

(6) să achite lunar contravaloarea utilităților contractate în nume propriu, gaze, apă, curent electric, etc.,

(7) să achite fondul de reparații locativ stabilit de locator;

(8) să achite lunar costurile de administrare, întreținere și reparații a locuinței și a spațiilor comune - energie electrică spații comune, cheltuielile determinate de funcționarea și repararea ascensorului, 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;

(9) să asigure curățarea zăpezii de pe trotuar și efectuarea oricăror altor obligații stabilite prin lege sau prin hotărâri ale autorităților administrației publice;

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

(11) 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;

(12) să suporte pagubele produse locuinței precum și terților din orice cauze imputabile locatarilor sau celor care au acces în locuința acestora;

(13) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

(14) 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;

(15) 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 cea ce este cuprins în Fișa locativă - Anexa 2;

(16) să comunice în termen de 30 de zile locatorului necesitatea înlocuirii titularului contractului de închiriere cu un alt membru al familiei dintre cei cuprinși în fișa locativă - anexa 2 conform codului civil, art. 323, 1834;

(17) 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;

(18) să respecte regulile de conviețuire în comun; în situația unui conflict între locatari, generat de relațiile existente între aceștia, locatarii se vor adresa pentru soluționare, instituțiilor competente;

(19) să nu subînchirieze locuința;

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

(21) să nu aducă modificări structurii locuinței sau spațiilor comune, să nu modifice destinația spațiului închiriat, să nu stabilească sediul unei societăți comerciale, să nu folosească instalații improvizate la rețeaua de curent electric sau la rețeaua de gaze, pentru încălzirea locuinței, pentru gătit sau orice altă activitate;

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

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

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

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

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

(27) 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;

(28) să depună anual documentele necesare recalculării chiriei;

(29) să depună începând cu a 48 lună și până într-a 54 lună din contract documentele necesare pentru întocmirea unui nou dosar de accesare a unei locuințe sociale în scopul a se putea decide de către Comisia de Specialitate de la nivelul Sectorului 1 încetarea sau reînnoirea contractului;

(30) să dea curs de îndată tuturor înștiințărilor, notificărilor și somațiilor formulate de locator.

**Art. 14** -(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. 13- Obligațiile Locatarului - pct. 1-26, contractul de închiriere se reziliază de drept, fără punere în întârziere, locatarul înțelegând să-i recunoască dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura de la capitolul II, din titlul 11, prevăzut de codul de procedură civilă, ca urmare a încetării locațiunii, iar dreptul locatorului fiind socotit stins conform art. 1038, alin (4), din codul de procedură civilă.

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

**Art. 15** -Locatarul cunoaște faptul că locatorul, cu aprobarea Comisiei de specialitate 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:

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

#### **Capitolul IV.Încetarea și Rezilierea contractului**

**Art. 16-** 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 contractual iar în situația în care nu se ajunge la un acord, acesta va fi desemnat de către locator.

**Art. 17-** Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

- (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, fără alte formalități atunci când locatarul nu a respectat prevederile Capitolului III, art.10 și Capitolului IV, art. 1038, alin. 4, din codul de procedură civilă;
- (3) din inițiativa locatorului, cu notificare prealabilă scrisă conform art.1038, alin. 3 din codul de procedură civilă într-un termen de minim 30 de zile, în următoarele situații:
  - (3.1) 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.
  - (3.2) pentru locatarii care au un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței sau pun în pericol viața, sănătatea, integritatea colocarilor sau funcționalitatea clădirii;
  - (3.3) pentru locatarii care nu au respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată;
  - (3.4) 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;
  - (3.5) la cererea locatorului, încazul 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.

**Art.18-**(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 la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea data.

(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 locatarului 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 V. Exonerarea de răspundere

**Art. 19-** 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 VI. Alte clauze

**Art. 20-** Proprietarul/administratorul 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 (minim 3 zile) cu privire la această vizită.

**Art. 21-** În cazul în care locatarul refuză să elibereze locuința după rezilierea contractului, proprietarul/administratorul 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. 22-** Orice corespondență între părți se va face astfel:

- pentru locatar: la sediul din București, Sector 1, B-dul Mareșal Al. Averescu nr. 17;
- pentru locatar: la adresa de domiciliu.

**LOCATOR**

DGASPC Sector 1 .....

prin

Director General,

.....

Director Economic,

.....

Avizat Pentru Legalitate,

Consilier juridic

.....

**LOCATAR,**



Anexa 1  
parte integrantă a contractului de închiriere

FIȘA  
SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATĂ ÎN:

A. DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ

Nr. Crt.	Denumirea încăperii	Nivelul	Suprafața (m <sup>2</sup> )	În folosință	
				exclusivă	comună
1	Cameră			da	-
2	Hol			da	-
3	Bucătărie			da	-
4	Baie			da	-
Boxă					

**LOCATAR,**  
DGASPC Sector 1  
prin .....

Director General,  
.....

Director Economic,  
.....

Avizat – Consilier juridic  
.....

**LOCATOR,**





B. TITULARUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE ȘI MEMBRI DE FAMILIE CARE LOCUIESC ÎMPREUNĂ CU ACESTA

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

**LOCATOR,**  
DGASPC Sector 1  
prin

.....  
Director General,  
.....

Director Economic,  
.....

Avizat – Consilier juridic  
.....

**LOCATAR,**  
.....



*[Handwritten signature]*

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

*I. Acte doveditoare ale componenței familiei:*

-certificat de naștere-copie pentru toți membri familiei;  
-act de identitate-copie pentru toți membri familiei care au împlinit vârsta de 14 ani;  
-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 act 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:*

-adeverința privind venitul net realizat în ultimele 12luni pentru închirierea locuinței iar pentru recalculare ultimile  
12 luni, pentru toți membri familiei care realizează venituri din activități lucrative;  
-taloane de pensie de orice fel, indemnizații sau alocații de stat, adeverințe de ajutor social sau alte prestații  
financiare, pentru toți membri familiei care beneficiază de aceste venituri-original;  
-certIFICATE fiscale eliberate de Direcția Impozite și Taxe Locale de la locul de domiciliu, pentru toți membrii  
familiei, cu vârsta peste 18 ani care să facă dovada bunurilor mobile și imobile deținute aceștia;  
-adeverința de venituri eliberată de Administrația Financiară pentru toți membri familiei, cu vârsta peste 18 ani  
care cuprinde veniturile impozabile;  
-declarație notarială pe proprie răspundere cu privire la veniturile obținute din alte surse (dividente, acțiuni la  
societăți comerciale, moșteniri sau donații, inclusiv veniturile ocazionale realizate în ultimele 12 luni).

*Aceste documente sunt necesare în vederea stabilirii chiriei.*

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

**LOCATOR,**  
DGASPC Sector 1  
prin  
Director General,  
.....

**LOCATAR,**  
.....

Director Economic,  
.....

Avizat – Consilier juridic  
.....





CONSILIUL LOCAL SECTOR 1 BUCUREȘTI  
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA  
COPILULUI SECTOR 1

COD DE IDENTIFICARE FISCALĂ 15318810  
BIROUL JURIDIC, CONTENCIOS

tel/fax: 021.222.99.17

e-mail: [juridic.contencios@dgaspc-sector1.ro](mailto:juridic.contencios@dgaspc-sector1.ro)

Website: [www.dgaspc-sectorul1.ro](http://www.dgaspc-sectorul1.ro)

operator de date cu caracter personal nr. 6306

D.G.A.S.P.C Sector 1

19. FEB. 2021

IESIRE NR. 4539



## REFERAT DE APROBARE

### ***Proiect de hotărâre privind aprobarea modelului de contract - cadru pentru închirierea locuințelor cu destinație socială având ca proprietar/administrator Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1***

#### **1.1.Descrierea situației actuale:**

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.

În îndeplinirea atribuțiilor și funcțiilor sale, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 a preluat dreptul de administrare cu privire la 414 locuințe sociale, situate în ansamblul imobiliar din București, sector 1, Șos. Odăi nr.3-5, potrivit Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr.13/27.01.2015 privind transmiterea în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 a blocurilor de locuințe situate în cartierul Odăi nr. 3-5, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 deține, în calitate de proprietar, 339 locuințe cu destinație de locuințe sociale.

Locuințele sociale au fost, după caz, achiziționate de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în calitate de proprietar sau construite de sectorul 1, în cadrul unui amplu program – “Deceniul locuirii”, scopul acestuia fiind soluționarea situațiilor locative a persoanelor evacuate din casele naționalizate sau a persoanelor care nu dețin o locuință din cauza veniturilor insuficiente.

Locuințele devenite libere de contract se repartizează anual, conform listei de priorități aprobată anual de Consiliul Local al Sectorului 1 al Municipiului București.

Pentru acest motiv, propunem Consiliului Local al Sectorului 1 al municipiului București aprobarea modelului de contract-cadru pentru închirierea locuințelor cu destinație socială.

Pentru toate cele de mai sus, supunem spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 1 proiectul de hotărâre întocmit în acest sens.

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

Având în vedere rolul și scopul măsurilor întreprinse de autoritățile locale ale sectorului 1 pentru facilitarea accesului la o locuință a persoanelor evacuate sau aflate în imposibilitatea închirierii/achiziționării a unei locuințe, se apreciază ca oportună încheierea contractelor de închiriere pentru familiile cărora li s-au emis / urmează să li se emită repartiții de către Sectorul 1 al Municipiului București.

De asemenea, din practică, s-a constatat că beneficiarii acestor locuințe sociale prin reînnoirea la cerere a contractelor sociale pentru o nouă perioadă de 5 ani nu sunt suficient stimulați să depășească situația materială precară în care se găsesc într-un interval de timp rezonabil, acceptând pe termen foarte lung să ocupe aceste locuințe, împiedicând astfel posibilitatea altor familii aflate în impas să acceseze



astfel de beneficii, întrucât numărul de locuințe sociale pe care le poate pune la dispoziție fiecare unitate administrativ teritorială este limitat față de nevoile reale ale comunității pe care o reprezintă.

Astfel se apreciază a fi determinant rolul Comisiei de specialitate de la nivelul Sectorului 1 al Municipiului București, care, după curgerea termenului de 5 ani al fiecărui contract, trebuie să intervină și să reanalizeze dosarul fiecărui locatar în vederea determinării situației socio-economice a acestuia și a familiei sale și va dispune în funcție de situația materială identificată la momentul efectuării analizei fie încetarea contractului de locațiune, fie încheierea unui nou contract pentru o perioadă de 5 ani.

### **1.3.Principiile de bază și finalitatea:**

Autoritățile locale ale sectorului 1, respectiv asistența socială are ca obiectiv principal protejarea persoanelor care, din cauza unor motive de natură economică, fizică, psihică sau socială, nu au posibilitatea să își satisfacă nevoile, fiind necesare măsuri de intervenție la nivel local, care să elimine sau să amelioreze aceste nevoi.

Principiile care stau la baza acordării beneficiilor de asistență socială(a) sunt:

a) 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;

b) 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;

c) universalitatea, potrivit căreia fiecare persoană are dreptul la asistență socială, în condițiile prevăzute de lege;

d) respectarea demnității umane, potrivit căreia fiecărei persoane îi este garantată dezvoltarea liberă și deplină a personalității, îi sunt respectate statutul individual și social și dreptul la intimitate și protecție împotriva oricărui abuz fizic, psihic, intelectual, politic sau economic;

e) abordarea individuală, potrivit căreia măsurile de asistență socială trebuie adaptate situației particulare de viață a fiecărui individ; acest principiu ia în considerare caracterul și cauza unor situații de urgență care pot afecta abilitățile individuale, condiția fizică și mentală, precum și nivelul de integrare socială a persoanei; suportul adresat situației de dificultate individuală constă inclusiv în măsuri de susținere adresate membrilor familiei beneficiarului;

f) participarea beneficiarilor, potrivit căreia beneficiarii participă la formularea și implementarea politicilor cu impact direct asupra lor, la realizarea programelor individualizate de suport social și se implică activ în viața comunității, prin intermediul formelor de asociere sau direct, prin activități voluntare desfășurate în folosul persoanelor vulnerabile;

g) transparența, potrivit căreia se asigură creșterea gradului de responsabilitate a administrației publice centrale și locale față de cetățean, precum și stimularea participării active a beneficiarilor la procesul de luare a deciziilor;

h) nediscriminarea, potrivit căreia persoanele vulnerabile beneficiază de măsuri și acțiuni de protecție socială fără restricție sau preferință față de rasă, naționalitate, origine etnică, limbă, religie, categorie socială, opinie, sex ori orientare sexuală, vârstă, apartenență politică, dizabilitate, boală cronică necontagioasă, infectare HIV sau apartenență la o categorie defavorizată;

i) eficacitatea, potrivit căreia utilizarea resurselor publice are în vedere îndeplinirea obiectivelor programate pentru fiecare dintre activități și obținerea celui mai bun rezultat în raport cu efectul proiectat;

j) eficiența, potrivit căreia utilizarea resurselor publice are la bază respectarea celui mai bun raport cost-beneficiu;

m) caracterul unic al dreptului la beneficiile de asistență socială, potrivit căreia pentru aceeași nevoie sau situație de risc social se poate acorda un singur beneficiu de același tip;

n) proximitatea, potrivit căreia serviciile sunt organizate cât mai aproape de beneficiar, pentru facilitarea accesului și menținerea persoanei cât mai mult posibil în propriul mediu de viață;

o) complementaritatea și abordarea integrată, potrivit căreia, pentru asigurarea întregului potențial de funcționare socială a persoanei ca membru deplin al familiei, comunității și societății, serviciile sociale trebuie corelate cu toate nevoile beneficiarului și acordate integrat cu o gamă largă de măsuri și servicii din domeniul economic, educațional, de sănătate, cultural etc.;

r) egalitatea de șanse, potrivit căreia beneficiarii, fără niciun fel de discriminare, au acces în mod egal la oportunitățile de împlinire și dezvoltare personală, dar și la măsurile și acțiunile de protecție socială;

s) confidențialitatea, potrivit căreia, pentru respectarea vieții private, beneficiarii au dreptul la păstrarea confidențialității asupra datelor personale și informațiilor referitoare la viața privată și situația de dificultate în care se află.



Finalitatea prezentei hotărâri este încheierea contractelor de închiriere pentru beneficiarii de locuințe sociale și prelungirea celor existente, respectând repațiția dată de către **Comisia sectorului 1 conform prevederilor Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului României nr. 1275/2000, cu modificările și completările ulterioare.**

#### **1.4. Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării:**

- a) accesul la locuințele sociale ce au fost repartizate, conform prevederilor legale;
- b) reînnoirea contractelor de închiriere care au ajuns la termen de în funcție de situația materială a fiecărui locatar identificată după intervalul de 5 ani în care contractul de locațiune și-a produs efectele.

#### **1.5. Etapele parcurse în pregătirea proiectului:**

Analizarea legislației principale și a legislației secundare aplicabile în privința acordării locuințelor sociale.

#### **1.6. Schimbările preconizate prin propunere:**

Se modifică modelul de contract –cadru pentru locuințele cu destinație socială astfel încât la art.4 din contract se vor insera următoarele: „**Art. 4.**–(1) Termenul de închiriere este de maxim 5 (cinci) ani, cu începere de la data de.....până la data de .....

(2) – Locatarul are obligația ca, după curgerea unui termen de 48 de luni din contract, începând cu luna a 49-a și până la finalul celei de a 54-a luni (un interval de 6 luni), să constituie un nou dosar locativ cu toate documentele necesare atribuirii unei locuințe sociale, dosar ce va fi înaintat Comisiei Sectorul 1 pentru Analiza Solicităților și Atribuirea de Locuințe din Sectorul Locativ de Stat din cadrul Sectorului 1 al Municipiului București (denumită în continuare Comisia de Specialitate de la nivelul Sectorului 1).

(3) – Comisia de Specialitate de la nivelul Sectorului 1 va analiza dosarul fiecărui locatar și va dispune în funcție de situația materială a acestuia la momentul efectuării analizei fie încetarea contractului de locațiune, fie încheierea unui nou contract pentru o perioadă de 5 ani.

(4) – Dacă în urma analizei Comisia de Specialitate de la nivelul Sectorului 1 va constata că din punct de vedere material se mențin condițiile inițiale care au determinat atribuirea locuinței către acel locatar, aceasta va înștiința locatorul (DGASPC Sector 1) că urmează să încheie un nou contract de locațiune pentru o perioadă de 5 ani cu locatarul înaintând și dosarul constituit în acest sens.

(5) – Dacă în urma analizei Comisia de Specialitate de la nivelul Sectorului 1 va constata că din punct de vedere material nu se mai mențin condițiile care au determinat atribuirea locuinței către acel locatar, va înștiința locatorul despre faptul că respectiva locuință urmează a fi atribuită unei alte persoane înscrisă pe lista de așteptare pentru primirea unei locuințe sociale cu respectarea criteriilor de acordare stabilite la nivelul Consiliului Local al Sectorului 1, înaintând locatorului dosarul constituit în acest sens.”

Totodată la art. 5 se vor insera: „**Art. 5-** Dacă la finalul termenului prevăzut la art. 4 pct. 2 locatarul nu va depune documentația necesară constituirii noului dosar pentru atribuirea unei locuințe sociale, această lipsă de diligență va echivala cu renunțarea locatarului la beneficiul locuinței sociale, urmând ca după curgerea termenului de 5 ani locuința să fie considerată eliberată și atribuită unei alte persoane înscrisă pe lista de așteptare pentru primirea unei locuințe sociale.”

#### **Se vor adăuga la art. 13 – obligațiile locatarului punctele (28), (29), (30)**

- „(28) să depună anual documentele necesare recalculării chiriei;
- (29) să depună începând cu a 48 lună și până într-a 54 lună din contract documentele necesare pentru întocmirea unui nou dosar de accesare a unei locuințe sociale în scopul a se putea decide de către Comisia de Specialitate de la nivelul Sectorului 1 încetarea sau reînnoirea contractului;
- (30) să dea curs de îndată tuturor înștiințărilor, notificărilor și somațiilor formulate de locator.”

#### **1.7. Impactul economic, social și impactul asupra mediului:**

Nu este cazul

#### **1.8. Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt, mediu și lung:**

Nu este cazul.

#### **1.9. Efectele proiectului de hotărâre asupra hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 1 în vigoare:**

- La data adoptării acestei hotărâri, încetează efectele Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 5/28.01.2019.

#### **1.10. Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre:**

Nu este cazul

#### **1.11. Activitatea de informare publică pentru elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre:**

Nu este cazul

#### **1.12. Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare:**



Întocmirea contractelor de închiriere, pe o perioadă de 5 ani, cu respectarea procedurii aplicabile în acest sens.

### 1.13. Temeiul legal care stă la baza adoptării:

Adoptarea prezentei reglementări se întemeiază în principal pe următoarele prevederi:

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

Hotărârea Guvernului României nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;


Hotărârea Guvernului nr. 797/2017 pentru aprobarea regulamentelor-cadru de organizare și funcționare ale serviciilor publice de asistență socială și a structurii orientative de personal, cu modificările și completările ulterioare;

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu completările ulterioare- art. 5 cc), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 166 alin. (2) lit. p), art. 196 lit. a).

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 completările ulterioare, supunem dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 *proiectul de hotărâre privind aprobarea modelului de contract - cadru pentru închirierea locuințelor cu destinație socială având ca proprietar/administrator Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1.*

**PRIMAR**

**CLOTILDE-MARIE-BRIGITTE ARMAND**

Nume, prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Funcția	Semnătura	Data
Mariana Tâtan	Director General		Întocmit: Mihaela Andrieș	Șef Birou Juridic, Contencios		19.02 2021
			Avizat Daniela Victorița Niță	Director General Adjunct Economic		19.02. 2021