

**HOTĂRÂRE**

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

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-29/17.02.2026;

Văzând Referatul de aprobare nr. 16/03.02.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. 17/03.02.2026 al Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 – Direcția Venituri Extrabugetare, Serviciul Fond Imobiliar și Parcări, Raportul de specialitate nr. M/1444/18.02.2026 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios, Raportul de specialitate nr. G/500/17.02.2026 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Direcția Economică, Serviciul Buget, Execuție Bugetară, Financiar și Salarizare și Raportul de Termen Intermediar nr. 12/18.02.2026, întocmit de Funcționarul responsabil cu aplicarea Legii nr. 52/2003 potrivit Dispoziției Primarului Sector 1, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

Având în vedere Avizul nr. 410/26.02.2026 al Comisiei pentru activități economico-financiare, buget și finanțe, fonduri europene, mediu de afaceri și transparență financiară, Avizul nr. 29/26.02.2026 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și Avizul nr. 69/26.02.2026 al Comisiei de incluziune și demnitate socială, ale Consiliului Local al Sectorului 1;

În virtutea prevederilor Constituției României;

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

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

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

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

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

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

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

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL

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

## CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

întrunit în ședință ordinară

**HOTĂRĂȘTE:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Această hotărâre a fost adoptată cu 25 de voturi pentru și 1 abținere înregistrată la voturi împotriva, în momentul votului fiind prezenți 26 de consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcție, astăzi, 26.02.2026, în ședința ordinară a Consiliului Local al Sectorului 1, convocată de îndată în temeiul art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Ramona PORUMB**



**Nr. 27**

**Data: 26.02.2026**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
Mihaela Gabriela MUREȘAN**

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI  
LOCAL AL SECTORULUI 1

Nr. 26 FEB 2026  
27 Anexa 1

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Ramona Perumb

Anexa 1  
H.C.L. nr.

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**pentru suprafețele cu destinația de locuințe sociale**



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

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

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

**Între:**

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

**Și**

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

**Capitolul I. Obiectul închirierii**

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

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

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL

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

## **Capitolul II. Durata contractului**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

## **Capitolul IV.**

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

#### **Art. 9. Obligațiile locatorului:**

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

## **Art. 10. Obligațiile locatarului:**

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

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24. să nu desfășoare în spațiul închiriat activități economice;

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

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

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

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

29. să depună anual documentele necesare recalculării chiriei;

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

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

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

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

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

#### **Capitolul IV. Nulitatea contractului**

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

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

#### **Capitolul V. Încetarea și rezilierea contractului**

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

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

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

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

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

#### **Capitolul V. Exonerarea de răspundere**

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

#### **Capitolul VI. Alte clauze**

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

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

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

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

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

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

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

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

LOCATOR,

LOCATAR,

Sectorul 1 al Municipiului București

prin

Direcția Economică

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL

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 <sup>2</sup> )	În folosință	
				exclusivă	comună
1	Living			da	-
2	Dormitor			da	-
3	Hol			da	-
4	Bucatarie			da	-
5	Hol			da	-
6	Baie			da	-
Suprafața curții și grădinii					

**LOCATOR,**  
Sectorul 1 al Municipiului București  
prin

Direcția Economică,

Avizat pentru legalitate,

**LOCATAR,**

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL

Anexă 2  
parte integrantă a contractului de închiriere

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

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

**LOCATOR,**  
Sectorul 1 al Municipiului București  
prin

**LOCATAR,**

Direcția Economică

Avizat pentru legalitate,

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL

PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE A LOCUINȚEI

din .....

În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. .... din data de ..... se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între Sectorul 1 al Municipiului București, prin reprezentantul său ....., care predă, și ..... în calitate de chiriaș, care primește locuința în folosință având încăperile de locuit, dependințele, curtea și grădina în folosință exclusivă și comună, așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

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

- a) pereții, dușumelele și tavanele ( tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.)
- b) ușile, ferestrele ( vopsitoriile, încuietorile, druckerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.)
- c) instalația electrică ( prizele, întrerupătoarele, 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, card, dușuri, vase, scaune și capace WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare bucătării, robinete, etc.)

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

**AM PREDAT**

**AM PRIMIT**

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL

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

### *I. Acte doveditoare ale componenței familiei:*

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

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

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

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

**LOCATOR,**

**LOCATAR,**

Director Economic,

Avizat pentru legalitate,

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL

## RAPOARTE DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL

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

Nr. Crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tarif (lei/mp.)	Coef. zonă	Suma (col.2x3x4)
0	1	2	3	4	5
1	Suprafața locuită				
2	Reduceri : -15% pentru camerele situate la subsol, demisol, mansardă				
3	-10% pentru locuințe lipsite de instalație de apă, canal, electricitate				
4	-10% pentru locuințe construite din materiale de construcții inferioare				
5	<b>TOTAL I [ 1-(2+3+4)]</b>				
6	Suprafață antreu, tindă, verandă, culoar, bucătărie, hol, chicinetă, oficiu, debara, cămară, baie, WC.				
7	Suprafață terase, pivnițe, boxe, logii, spălătorii, uscătorii.				
8	<b>TOTAL II (5+6+7)</b>				
9	Salariu mediu net lunar/economie				
10	Venit mediu net lunar pe membru familie				
11	Venit net lunar pe familie				
12	<b>TOTAL chirie locuință (rând 8 sau rând 11)</b>				
13	Curte și grădină aferentă locuinței (cotă parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută).				
14	<b>TOTAL General (12+13)</b>				

**LOCATOR,**

Sectorul 1 al Municipiului București

prin

Direcția Economică

**LOCATAR,**

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI  
LOCAL AL SECTORULUI 1

Nr. 27 26 FEB 2026  
*Anexa 2*

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
*Ramona Perumb*

**Anexa 2**  
**H.C.L. nr.**

**Act adițional nr.**  
**la contractul de închirire nr.**



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

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

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

**Contractul de închiriere nr. .... se modifică după cum urmează:**

**Art. 1 - Părțile contractante:**

**Se modifică după cum urmează:**

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

și

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

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL

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

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

**LOCATOR,**

Sectorul 1 al Municipiului București

prin

Direcția Economică

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,**

**LOCATAR,**

VIZAT  
spre neschimbare  
SECRETAR GENERAL