



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ARGES**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI**  
**TOPOLOVENI**



**PROIECT de HOTĂRÂRE**

*pentru acordul Consiliului local al orașului Topoloveni privind stabilirea duratei unor contracte de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuință aflate în domeniul public sau privat a UAT oraș Topoloveni, precum și în administrarea UAT oraș Topoloveni*

**Consiliul Local al orașului Topoloveni, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară publică la data de 30 aprilie 2026;**

**Luând act de :**

- Referatul de aprobare la proiectul de hotărâre referitor la acordul Consiliului Local al orașului Topoloveni privind stabilirea duratei unor contracte de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuință aflate în proprietatea privată a UAT Oraș Topoloveni, nr. 4270/15.04.2026
- Referatul de specialitate nr.4566/22.04.2026 întocmit de Serviciul Economic din cadrul aparatului de specialitate al primarului, pentru proiectul de hotărâre anterior menționat;
- Avizele comisiilor de specialitate ale consiliului local;

**Văzând prevederile actelor normative incidente în materie:**

- ✓ **OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;**
- ✓ **Legea nr.114/1996 privind locuințele, Republicata, cu modificările și completările ulterioare;**
- ✓ **H.G. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;**
- ✓ **OUG nr. 40/1999 privind protecția chiriilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință, aprobată prin Legea nr. 214/2001, cu modificările și completările ulterioare;**
- ✓ **OUG nr. 43/2014 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe, aprobată prin Legea nr. 48/2015, cu**

- modificarile si completarile ulterioare;**
- ✓ **Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa, cu modificarile si completarile ulterioare;**
  - ✓ **Legea nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, Republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;**
  - ✓ **HGR nr.962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificarile si completarile ulterioare;**
  - ✓ **HGR nr. 719/2016 pentru aprobarea Programului privind "Constructia de locuinte de serviciu**
  - ✓ **Noul Cod Civil –Titlul II- Proprietatea privata si Titlul VI "Proprietatea Publica"-Cartea aIII-a (Despre bunuri), aprobat prin Legea nr. 287/2009, cu modificarile si completarile ulterioare;**

În temeiul disp.art.139 alin.(3) lit. g) coroborat cu art.140 din C. adm. aprobat prin OUG nr.57/2019, cu modificările si completările ulterioare;

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă durata de 1 an pentru contractele de închiriere aferente locuințelor din fondul locativ, situate în domeniul public sau privat al UAT oraș Topoloveni, precum și în administrarea acestuia, cu posibilitatea prelungirii, cu perioade succesive de 1 an.

**Art.2.** (1) Secretarul general al orașului Topoloveni va comunica prezenta hotărâre:  
- Prefectului județului Argeș pentru exercitarea controlului de legalitate;  
- Primarului Orașului Topoloveni;  
- Compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;  
- Oricărui persoane interesate.

(2) Compartimentul „Relații Publice” va aduce la cunoștință publică prezenta hotărâre prin publicare în Monitorul Oficial Local al Orașului Topoloveni - Subeticheta "HOTĂRĂȘILE AUTORITĂȚII DELIBERATIVE" - care poate fi accesat de la următoarea adresă: [www.cjarges.ro/en/web/topoloveni/monitorul-oficial-local](http://www.cjarges.ro/en/web/topoloveni/monitorul-oficial-local).

*Proiect de Hotărâre inițiat de către*  
**Primarul Orașului Topoloveni**  
**Gheorghică Boțârca**

*Avizat pentru legalitate*  
**Secretar General al UAT Topoloveni**  
**Costin Bogdan Nută**

**Nr.29 din 22.04.2026**

**ROMÂNIA, JUDEȚUL ARGHEȘ**  
**PRIMĂRIA ORAȘ TOPOLOVENI**  
Strada Calea București, Nr 111, CP 115500  
Tel. 0248/666259; Fax 0248/666469;  
E-mail :[primarie@topoloveni.cjarges.ro](mailto:primarie@topoloveni.cjarges.ro); [topoloveni@yahoo.com](mailto:topoloveni@yahoo.com)

*Operator de date cu caracter personal nr.3341.*

*Activitatea Primăriei orașului Topoloveni se supune prevederilor Regulamentului UE nr. 679/2016 privind prelucrarea datelor cu caracter personal*

Compartiment Juridic  
si de Contencios Administrativ

Nr. 4566 din 22.04.2026

### Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre referitor la acordul Consiliului local al orașului Topoloveni privind stabilirea duratei unor contracte de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuință aflate în domeniul public sau privat a UAT oraș Topoloveni, precum și în administrarea UAT oraș Topoloveni

Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul orașului Topoloveni se întemeiază pe dispozițiile următoarelor acte normative:

- ✓ OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr.114/1996 privind locuințele, Republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ H.G. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ OUG nr. 40/1999 privind protecția chiriilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință, aprobată prin Legea nr. 214/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ OUG nr. 43/2014 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe, aprobată prin Legea nr. 48/2015, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, Republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ HGR nr.962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ HGR nr. 719/2016 pentru aprobarea Programului privind "Construcția de locuințe de serviciu
- ✓ Noul Cod Civil –Titlul II- Proprietatea privată și Titlul VI "Proprietatea Publică"-Cartea aIII-a (Despre bunuri), aprobat prin Legea nr. 287/2009, cu modificările și completările ulterioare;

### Se impun încă de la început câteva precizări preliminare:

La acest moment, Orașul Topoloveni mai deține în proprietate privată un număr de 11 locuințe (apartamente și garsoniere), preluate din Fondul Locativ al S.C GOSLOC TOP '98 SA Topoloveni, locuințe deținute cu chirie de către titularii contractelor de închiriere.

Pentru locuințele aflate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale, vechile

contracte de închiriere din fondul locativ au fost reglementate în principal de:

- 1) Legea locuinței nr. 114/1996
- 2) H.G. 1275/2000 (normele metodologice)

1) Durata contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe (a nu se confunda cu locuințele sociale) aflate în proprietatea privată a UAT Oras Topoloveni a fost stabilită până în prezent fie la 5 ani, fie la 1 an, în funcție de îndeplinirea obligațiilor legale ale chirasului/ titularului contractului de închiriere (modul de convietuire în locuința închiriată, plata chiriei, plata utilitatilor, etc), urmărindu-se și dacă chirasul locuiește efectiv în locuința închiriată sau cazurile când proprietarul locuinței are vreun motiv justificat să refuze prelungirea contractului/sau caz de încetare legală a contractului.

*La cererea chirasilor, prelungirea duratei contractelor de închiriere pentru spații cu destinația de locuință din proprietatea UAT Oras Topoloveni s-a realizat prin locațiuni succesive.*

Având în vedere că prevederile OUG nr. 40/1999 privind protecția chirasilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință și prevederile OUG nr.43/2014 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe stabileau un termen de 5 ani doar pentru durata contractelor de închiriere pentru care a operat tacita relocatiune, în condițiile art. 1810 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil;

Luând act de faptul că reglementarea stabilită prin OUG nr.43/2014 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe a expirat la data de 27.06.2019;

Văzând și faptul că de la data expirării termenului prevăzut de acest act normativ, locatarii au solicitat prelungirea termenelor acestor contracte, neexistând cazuri de folosință a acestor spații de locuit prin tacita relocatiune, supunem aprobării dvs, inițierea unui proiect de hotărâre care să stabilească DURATA DE 1 AN PENTRU TOATE CONTRACTELE DE INCHIRIERE PENTRU SPAȚII CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚA DIN PROPRIETATEA UAT ORAS TOPOLOVENI.

Astfel, durata contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe aflate în proprietatea privată a UAT Oras Topoloveni va fi de 1 an, cu posibilitatea reînnoirii succesive a contractelor de închiriere, la cererea titularilor contractelor și având în vedere verificarea îndeplinirii condițiilor legale de închiriere. (locațiuni succesive pe termen de 1 an)

2) La inițierea prezentului proiect de hotărâre, s-a avut în vedere faptul că la nivelul autorităților publice Locale Topoloveni acest termen de 1 an se aplică și prelungirii contractelor de închiriere ANL.

Locuințele ANL de pe raza orașului Topoloveni (Blocurile ANL1, ANL2, ANL3 și ANL4) - sunt proprietatea STATULUI ROMÂN și se află în administrarea Orașului Topoloveni.

Procedura de închiriere a locuințelor construite de ANL prin "Programul de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Normelor metodologice de punere în aplicare a Legii nr.152/1998, aprobate prin HGR nr.962/2001, actualizată.

In temeiul legislatiei ANL, sus- indicate, administratorii locuintelor au obligatia de a comunica ANL, chiria actualizata anual cu rata inflariei, precum si sa vireze catre ANL Bucuresti sumele reprezentand recuperarea investitiei din cuantumul chiriei (art.8, alin.11 din Legea nr. 152/1998, actualizata).

Astfel, intrucat chiria pentru locuintele ANL se actualizeaza anual conform prevederi legale in materie, supunem aprobarii Consiliului Local durata locatiunilor succesive ANL pentru perioada de 1 an; pe baza de act aditional contractele de inchiriere ANL vor cuprinde clauza separata pentru actualizarea chiriei si prelungirea cu 1 an a contractelor de inchiriere, dupa verificarea indeplinirii conditiilor imperative ANL.

3) *Locuintele de serviciu aflate pe raza orasului Topoloveni, construite conform Proiect "Locuinte de serviciu, Judet Arges, oras Topoloveni, str. Inv. Biolaru- 50 UL" sunt proprietatea UAT Oras Topoloveni.*

Locuintele de serviciu (Bloc ANL5) au fost repartizate si inchiriate in conformitate cu Regulamentul privind repartizarea si inchirierea locuintelor de serviciu, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.17 din 20.04.2021 si conform HGR nr. 719/2016 pentru aprobarea Programului "Constructia de locuinte de serviciu".

Conform Regulamentului privind repartizarea si inchirierea locuintelor de serviciu Contractele de inchiriere pentru locuintele de serviciu au fost incheiate pe o perioada de 3 ani, de la data de 01.11.2023 pana la data de 01.11.2026.

Avand in vedere ca pentru fiecare titular de contract de inchiriere/familie este necesara verificarea indeplinirii conditiilor si criteriilor aprobate conform Regulament repartizare si inchiriere locuinte de serviciu, de la data atribuirii fiecarei locuinte de serviciu pana in urmatoarea locatiune, se impune incheierea unei locatiuni mai scurte, pentru verificarea situatiei locative a chirasilor din imobilul ANL5, situatia familiala a acestora/componenta familiei, indeplinirea/ mentinerea criteriului locului de munca al titularului contractului de inchiriere, verificarea platii chiriei si a utilitatilor aferente, verificarea familiilor daca locuiesc efectiv in locuinta inchiriată, venituri familie etc.

In acest sens, supunem aprobarii dvs. modificarea art. 11, alin.3 din Regulament, dupa cum urmeaza: "Contractele de inchiriere cu privire la locuintele de serviciu se incheie pe o durata de 1 an, cu posibilitatea prelungirii, cu perioade succesive de 1 an...."

La initierea proiectului de hotarare se mai tine seama de necesitatea asigurarii continuitatii folosintei locuintelor din proprietatea sau administrarea UAT Oras Topoloveni, precum si de asigurarea cadrului legal corespunzator, avand in vedere schimbarile prevazute de OUG nr.57/2019 privind codul administrativ.

Pentru toate aceste considerente, avand in vedere prevederile art. 129 alin.6, lit.b, coroborat cu prevederile art.129 alin.2, lit.c din OUG.nr.57/2019, actualizata – privind atributiile Consiliului local de aprobare a hotararii de consiliu, propunerea noastra este următoarea:

**-ACORDUL CONSILULUI LOCAL PENTRU STABILIREA DURATEI DE 1 AN AFERENTE PRELUNGIRII CONTRACTELOR DE INCHIRIERE PENTRU TOATE LOCUINTELE AFLATE IN FONDUL LOCATIV, SITUATE IN DOMENIUL PUBLIC SAU PRIVAT AL AL UAT ORAS TOPOLOVENI, PRECUM SI IN ADMINISTRAREA ACESTUIA.**

**INTOCMIT,**  
**Ir. Daniela Dina**

ROMÂNIA, JUDEȚUL ARGEȘ  
PRIMARIA ORAȘ TOPOLOVENI  
Strada Calea București, Nr 111, CP 115500  
Tel. 0248/666259; Fax 0248/666469;  
E-mail :[primarie@topoloveni.ciarges.ro](mailto:primarie@topoloveni.ciarges.ro); [topoloveni@yahoo.com](mailto:topoloveni@yahoo.com)  
Operator de date cu caracter personal nr.3341.

Activitatea Primăriei orașului Topoloveni se supune prevederilor Regulamentului UE nr. 679/2016 privind prelucrarea datelor cu caracter personal

Compartiment Juridic  
si de Contencios Administrativ

Nr. 4270 din 15.04.2026

[Redacted]

VIZAT

Primar,

Gheorghită Botârdă

### REFERAT

pentru proiectul de hotărâre referitor la acordul Consiliului Local al orașului Topoloveni privind stabilirea duratei unor contracte de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuință aflate în proprietatea privată a UAT Oras Topoloveni

Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul orașului Topoloveni se întemeiază pe dispozițiile următoarelor acte normative:

- ✓ OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr.114/1996 privind locuințele, Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ H.G. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ OUG nr. 40/1999 privind protecția chirișilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință, aprobată prin Legea nr. 214/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ OUG nr. 43/2014 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe, aprobată prin Legea nr. 48/2015, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ HGR nr.962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ HGR nr. 719/2016 pentru aprobarea Programului privind "Construcția de locuințe de serviciu
- ✓ Noul Cod Civil –Titlul II- Proprietatea privată și Titlul VI "Proprietatea Publică"-Cartea aIII-a (Despre bunuri), aprobat prin Legea nr. 287/2009, cu modificările și completările ulterioare;

#### Se impun încă de la început câteva precizări preliminare:

La acest moment, Orașul Topoloveni mai deține în proprietate privată un număr de 11 locuințe (apartamente și garsoniere), preluate din Fondul Locativ al S.C GOSLOC TOP '98 SA Topoloveni, locuințe deținute cu chirie de către titularii contractelor de închiriere.

Pentru locuințele aflate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale, vechile contracte de închiriere din fondul locativ au fost reglementate în principal de:

1) Legea locuinței nr. 114/1996

2) H.G. 1275/2000 (normele metodologice)

1) Durata contractelor de inchiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe (a nu se confunda cu locuințele sociale) aflate în proprietatea privată a UAT Oras Topoloveni a fost stabilită până în prezent fie la 5 ani, fie la 1 an, în funcție de îndeplinirea obligațiilor legale ale chirasului/ titularului contractului de inchiriere (modul de convietuire în locuința închiriată, plata chiriei, plata utilitatilor, etc), urmărindu-se și dacă chiriasul locuiește efectiv în locuința închiriată sau cazurile când proprietarul locuinței are vreun motiv justificat să refuze prelungirea contractului/sau caz de încetare legală a contractului.

*La cererea chirasilor, prelungirea duratei contractelor de inchiriere pentru spații cu destinația de locuință din proprietatea UAT Oras Topoloveni s-a realizat prin locațiuni succesive.*

Având în vedere că prevederile OUG nr. 40/1999 privind protecția chirasilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință și prevederile OUG nr.43/2014 privind durata unor contracte de inchiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe stabileau un termen de 5 ani doar pentru durata contractelor de inchiriere pentru care a operat tacită relocatiune, în condițiile art. 1810 din Legea nr.287/2009 privind codul civil ;

Luând act de faptul că reglementarea stabilită prin OUG nr.43/2014 privind durata unor contracte de inchiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe a expirat la data de 27.06.2019;

Văzând și faptul că de la data expirării termenului prevăzut de acest act normativ, locatarii au solicitat prelungirea termenelor acestor contracte, neexistând cazuri de folosință a acestor spații de locuit prin tacită relocatiune, supunem aprobării dvs, inițierea unui proiect de hotărâre care să stabilească durata de 1 an pentru toate contractele de inchiriere pentru spații cu destinația de locuință din proprietatea UAT Oras Topoloveni.

Astfel, durata contractelor de inchiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe aflate în proprietatea privată a UAT Oras Topoloveni va fi de 1 an, cu posibilitatea reînnoirii succesive a contractelor de inchiriere, la cererea titularilor contractelor și având în vedere verificarea îndeplinirii condițiilor legale de inchiriere. (locațiuni succesive pe termen de 1 an)

2) La inițierea prezentului proiect de hotărâre, s-a avut în vedere faptul că la nivelul autorităților publice Locale Topoloveni acest termen de 1 an se aplică și prelungirii contractelor de inchiriere ANL .

Locuințele ANL de pe raza orașului Topoloveni (Blocurile ANL1, ANL2, ANL3 și ANL4) -sunt proprietatea STATULUI ROMÂN și se află în administrarea Orașului Topoloveni.

Procedura de inchiriere a locuințelor construite de ANL prin "Programul de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Normelor metodologice de punere în aplicare a Legii nr.152/1998, aprobate prin HGR nr.962/2001, actualizată.

În temeiul legislației ANL, sus-îndicate, administratorii locuințelor au obligația de a comunica ANL, chiria actualizată anual cu rata inflației, precum și să vireze către ANL București sumele reprezentând recuperarea investiției din cuantumul chiriei (art.8, alin.11 din Legea nr. 152/1998, actualizată).

*Astfel, întrucât chiria pentru locuințele ANL se actualizează anual conform prevederi legale în materie, supunem aprobării Consiliului Local durata locațiunilor succesive ANL pentru perioada*

de 1 an; pe baza de act aditional contractele de inchiriere ANL vor cuprinde clauza separata pentru actualizarea chiriei si prelungirea cu 1 an a contractelor de inchiriere, dupa verificarea indeplinirii conditiilor imperative ANL.

3) Locuintele de serviciu aflate pe raza orasului Topoloveni, construite conform Proiect "Locuinte de serviciu, Judet Arges, oras Topoloveni, str. Inv. Biolaru- 50 UL" sunt proprietatea UAT Oras Topoloveni.

Locuintele de serviciu (Bloc ANL5) au fost repartizate si inchiriate in conformitate cu Regulamentul privind repartizarea si inchirierea locuintelor de serviciu, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.17 din 20.04.2021 si conform HGR nr. 719/2016 pentru aprobarea Programului "Constructia de locuinte de serviciu".

Conform Regulamentului privind repartizarea si inchirierea locuintelor de serviciu Contractele de inchiriere pentru locuintele de serviciu au fost incheiate pe o perioada de 3 ani, de la data de 01.11.2023 pana la data de 01.11.2026.

Avand in vedere ca pentru fiecare titular de contract de inchiriere/familie este necesara verificarea indeplinirii conditiilor si criteriilor aprobate conform Regulament repartizare si inchiriere locuinte de serviciu, de la data atribuirii fiecarei locuinte de serviciu pana in urmatoarea locatiune, se impune incheierea unei locatiuni mai scurte, pentru verificarea situatiei locative a chirasilor din imobilul ANL5, situatia familiala a acestora/componenta familiei, indeplinirea/ mentinerea criteriului locului de munca al titularului contractului de inchiriere, verificarea platii chiriei si a utilitatilor aferente, verificarea familiilor daca locuiesc efectiv in locuinta inchiriată, venituri familie etc.

In acest sens, supunem aprobarii dvs. modificarea art. 11, alin.3 din Regulament, dupa cum urmeaza: "Contractele de inchiriere cu privire la locuintele de serviciu se incheie pe o durata de 1 an, cu posibilitatea prelungirii, cu perioade succesive de 1 an...."

La initierea proiectului de hotarare se mai tine seama de necesitatea asigurarii continuitatii folosintei locuintelor din proprietatea sau administrarea UAT Oras Topoloveni, precum si de asigurarea cadrului legal corespunzator, avand in vedere schimbarile prevazute de OUG nr.57/2019 privind codul administrativ.

Pentru toate aceste considerente, avand in vedere prevederile art. 129 alin.6, lit.b, coroborat cu prevederile art.129 alin.2, lit.c din OUG.nr.57/2019, actualizata – privind atributiile Consiliului local de aprobare a hotararii de consiliu, propunerea noastra este următoarea:

-acordul Consilului Local pentru stabilirea duratei de 1 an aferente prelungirii contractelor de inchiriere pentru TOATE locuintele aflate in fondul locativ, situate in domeniul public sau privat al al UAT Oras Topoloveni, precum si in administrarea acestuia.

Alaturat, va inaintam proiectul de hotarare asa cum a fost formulat!

INTOCMIT,

Imp. Daniela Dina