



5740

Ministerul Dezvoltării,
Lucrărilor Publice și Administrației

Nr. 8991 / DRP
DATA 28.10.2025

59.5998/03.11

Cabinet ministru
Bd. Libertății nr. 16,
Latura Nord, sector 5
București, cod poștal 050706

Tel : +4 0372 111 506
Fax: +4 0372 111 337
www.mdlpa.ro

Nr. 239604 / 24.10.2025

Către: DOAMNA SENATOR VALENTINA- MARIANA ALDEA
PARLAMENTUL ROMÂNIEI - SENAT

Stimată doamnă senator,

01.10

Ca urmare a interpelării dumneavoastră, având ca obiect „Locuințe sociale, chiriiile și accesul la locuințe decente în Capitală”, vă facem cunoscute următoarele:

1. Cu privire la *situația actualizată a programelor naționale de locuințe sociale și în ce măsură Bucureștii beneficiază de acestea*, precizăm că, la data prezentei, la nivelul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației se află în derulare 2 programe multianuale de construcții de locuințe sociale și de necesitate în care sunt incluse la finanțare un număr de 103 obiective de investiții, însumând 3.872 unități locative, valoarea creditului de angajament fiind de 1.102.548 mii lei.

Date privind Programul multianual de construcții de locuințe sociale și de necesitate se regăsesc pe site-ul oficial al MDLPA la secțiunea „Programe de finanțare” - subsecțiunea „Programe naționale finanțate din bugetul de stat”, sau accesând direct linkul:

<https://www.mdlpa.ro/pages/constructiidelocuintesocialeconformlegiir1141996>.

Menționăm faptul că, până la data prezentei, *nu au fost înregistrate cereri de finanțare în cadrul programelor aflate în derulare, inclusiv în sesiunea dedicată anului 2025, din partea Municipiului București sau a subdiviziunilor acestuia.*

Sursele de finanțare ale Programului multianual de construcții de locuințe sociale și de necesitate provin de la bugetele locale și din bugetul de stat. Desfășurarea procesului investițional pentru construcția de locuințe sociale intră în sarcina autorităților administrației publice locale, cu finanțare din bugetele proprii.

Precizăm că între Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației și autoritățile administrației publice locale nu există relații de subordonare. Astfel, desfășurarea procesului investițional intră în sarcina beneficiarilor Programului, aceștia fiind responsabili de utilizarea eficientă a fondurilor alocate investițiilor, precum și de realizarea obiectivelor de investiții incluse în cadrul programelor de investiții, în termenele prevăzute în contractul de finanțare.

2. În ceea ce privește *extinderea fondului de locuințe sociale prin construcții noi, reabilitări sau parteneriate public-private, finanțate cu sprijinul ministerului și strategia MDLPA pentru asigurarea unor condiții minime de locuire decentă în cartierele vulnerabile ale Capitalei și pentru reducerea discrepanțelor dintre zonele urbane*, precizăm următoarele:

Având în vedere contextul locuirii la nivelul statelor membre ale Uniunii Europene, respectiv scăderea accentuată a accesului persoanelor cu venituri medii la locuințe accesibile, domnul Dan Jørgensen, comisar european pentru energie și locuire, a inițiat Grupul de lucru pentru locuire, înființat în cadrul DG ENER, la nivelul Comisiei Europene. Astfel, problema locuirii și abordarea acestui subiect la nivel de politică publică la nivel european a devenit prioritară, odată cu lansarea inițiativelor Uniunii Europene privind locuințele la prețuri accesibile.

Grupul de lucru pentru locuire, recent creat, va dezvolta și implementa un Plan european pentru locuințe accesibile, precum și inițiative și acțiuni de politică aferente pentru a aborda criza locuințelor cu care se confruntă milioane de tineri și familii, în special în ceea ce privește accesibilitatea locuințelor.

Grupul de lucru pentru locuire coordonează politica de locuințe la nivelul UE în cadrul Comisiei, reunind toate direcțiile generale responsabile de diferitele elemente, precum și alți actori la nivelul UE, în special Banca Europeană de Investiții, și coordonează un forum/dialog amplu și continuu cu toate părțile interesate pentru a sprijini statele membre, orașele și alte autorități locale cu asistență tehnică și pentru a încuraja schimbul de cunoștințe și de bune practici.

Planul european pentru locuințe accesibile își propune să genereze posibilități noi de finanțare în domeniul locuirii la nivelul statelor membre, dar, în prezent, aspectele cu privire la obiectivele Planului și oportunitățile de finanțare se află în lucru la nivelul Grupului de lucru menționat anterior.

În paralel, la nivel național, cadrul de politică publică este asigurat de Strategia Națională a Locuirii pentru perioada 2022-2050 (SNL), aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 842/2022, document ce stabilește un cadru strategic unitar și promovează o viziune orientată spre implicarea tuturor actorilor relevanți în asigurarea și promovarea locuirii accesibile, incluzive, adecvate, durabile și reziliente, care contribuie la îmbunătățirea calității vieții.

Cu toate că, în prezent, conceptul de „*locuință accesibilă*” nu este definit în legislația națională, Strategia Națională a Locuirii subliniază că accesul la o locuință adecvată la costuri accesibile este o condiție de bază pentru o viață decentă, pentru toți locuitorii, indiferent de vârstă și statut socio-economic. Accesul la locuințe este recunoscut în Declarația universală a drepturilor omului (articolul 25) ca unul dintre drepturile fundamentale ale indivizilor. Cu toate acestea, în condițiile unei piețe libere și a reducerii implicării statului în construcția de locuințe publice (sociale, de necesitate, pentru tineri etc.), costurile locuințelor sunt în continuă creștere (cumpărare, chirie, întreținere, utilități - în special energie), ceea ce face dificil pentru multe familii să își permită o locuință decentă.

În contextul propunerii Comisiei Europene privind elaborarea Planului european pentru locuințe accesibile, MDLPA a fost implicat în procesul de consultare cu privire la două inițiative europene: modificarea legislației privind ajutoarele de stat în sensul includerii locuințelor accesibile în categoria serviciilor economice de interes general (SIEG); procesul de elaborare a Planului european pentru locuințe accesibile.

În acest sens, împreună cu reprezentanții Consiliului Concurenței și cu reprezentanții Ministerului Finanțelor, au fost inițiate o serie de discuții, inclusiv cu instituțiile financiare internaționale cu privire la implicarea investitorilor privați în procesul de furnizare a locuințelor sociale și a locuințelor accesibile prin două mecanisme aflate în discuție: SIEG și parteneriat public-privat.

De asemenea, menționăm faptul că Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, în calitate de coordonator de reforme și/sau investiții pentru Planul Național de Redresare și Reziliență, în cadrul Componentei 10 - Fondul Local, gestionează *Investiția 1.2 - Construirea de locuințe nZEB plus - pentru tineri/locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ.*

Obiectivul Investiției 1.2 este de a spori accesul la locuințe de calitate pentru tinerii aflați în dificultate și pentru specialiștii din sănătate și învățământ care oferă astfel de servicii în comunitățile marginalizate și grupurilor vulnerabile. Investiția constă în construirea de noi locuințe pentru tinerii din comunitățile marginalizate și grupurile vulnerabile, în concordanță cu dispozițiile Strategiei Naționale a Locuirii și ale Planului de Acțiune, aprobate în trimestrul II 2022, și este însoțită de măsuri de promovare a integrării sociale și economice a categoriilor vizate. De asemenea, se urmărește construirea de locuințe pentru specialiștii din sănătate și învățământ din zonele urbane și rurale în care trăiesc comunități marginalizate și grupuri vulnerabile și unde anterior au fost identificate deficite în ceea ce privește furnizarea de servicii medicale și educaționale. Locuințele nou construite vor respecta obiectivul privind necesarul de energie primară cu cel puțin 20% mai mic decât cerința pentru clădirile al căror consum de energie este aproape egal cu zero conform orientărilor naționale, ceea ce se va asigura prin certificate de performanță energetică.

În acest scop, pe platforma electronică a MDLPA, în cele două runde de atragere de fonduri, unitățile administrativ-teritoriale, inclusiv sectoarele municipiului București, au depus, în cadrul Investiției I.2, 325 de cereri de finanțare, dintre care, în urma verificării conformității administrative și a eligibilității, au fost aprobate 236 de cereri de finanțare pentru care s-au și semnat contracte de finanțare în valoare de 385.284.041,00 euro (fără TVA). În prezent sunt în implementare 221 de contracte de finanțare aferente Investiției I.2.

În ceea ce privește municipiul București, vă facem cunoscut faptul că, la nivelul sectoarelor sunt în implementare următoarele proiecte:

- SECTORUL 2 a depus Cererea de finanțare nr. C10-I2-51, cu titlul proiectului „Construirea de locuințe nZEB plus pentru tineri - Bulevardul Basarabia nr. 151”, pentru care s-a încheiat Contractul de finanțare nr. 138072/2022 în valoare de 10.840.523,81 lei (fără TVA).
- SECTORUL 5 a depus Cererea de finanțare nr. C10-I2-284, cu titlul proiectului „Locuințe nZeb pentru tineri în Sectorul 5 al Municipiului București”, pentru care s-a încheiat Contractul de finanțare nr. 138215/2022 în valoare de 54.912.255,77 lei (fără TVA).

Autoritățile publice locale vor pune la dispoziția utilizatorilor interesați locuințele în mod deschis, transparent și nediscriminatoriu, gratuit sau la un cost minimal, care va acoperi doar o fracție din costurile de întreținere (maxim 40%) pentru a asigura funcționarea lor.

Totodată, menționăm că toate informațiile referitoare la componentele din Planul Național de Redresare și Reziliență coordonate de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației se găsesc pe pagina de internet la următorul link: <https://www.mdplpa.ro/pages/pnrr>.

3. "Cum intenționează ministerul să sprijine și să coordoneze colaborarea dintre Primăria Generală și primăriile de sector, astfel încât repartizarea locuințelor sociale să fie transparentă și echitabilă?"

În conformitate cu prevederile art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința. Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale.

Conform art. 43 din Legea nr. 114/1996, *locuințele sociale se repartizează de către autoritățile administrației publice locale care le au în administrare pe baza criteriilor stabilite anual de acestea și de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate stabilită de autoritățile administrației publice locale, potrivit legii, oricare dintre următoarele categorii de persoane: persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari, tinerii care au vârsta de până la 35 de ani, tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani, invalizii de gradele I și II, persoanele cu handicap, pensionarii, veteranii și văduvele de război, beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare, victimele violenței domestice sau alte persoane sau familii îndreptățite.*

Nu pot beneficia de locuințe sociale, conform prevederilor art. 48 din Legea locuinței nr. 114/1996, persoanele sau familiile care: dețin în proprietate o locuință, au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990, au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe, dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat.

Contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale. Nivelul chiriei nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferența până la valoarea nominală a chiriei, calculată potrivit art. 31, va fi subvenționată de la bugetul local al unității administrativ-teritoriale unde este situată locuința socială, astfel cum este prevăzut la art. 44 din Legea locuinței nr. 114/1996.

Conform prevederilor art. 38 coroborate cu prevederile art. 39 din Legea locuinței nr. 114/1996, locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale. Consiliile locale controlează și răspund de fondul de locuințe sociale situate pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale respective.

Art. 50 din Legea locuinței nr. 114/1996 prevede că finanțarea locuințelor sociale se asigură din bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual, ale consiliilor locale, în care scop se instituie o subdiviziune de cheltuieli distinctă în aceste bugete.

În conformitate cu prevederile art. 20 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000, cu modificările și completările ulterioare, în cadrul strategiei pentru dezvoltarea fondului de locuințe, consiliile locale vor urmări asigurarea fondului de locuințe sociale, necesar pentru acoperirea cerințelor pe plan local. Locuințele sociale se administrează prin grija autorităților administrației publice locale.

Art. 21 al aceluiași act normativ prevede că, *în vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale, autoritățile administrației publice locale vor stabili măsurile necesare pentru luarea în evidență și pentru analiza solicitărilor primite. În acest scop, prin hotărâri ale consiliilor locale se vor constitui comisii de analiză a solicitărilor de locuințe sociale și se vor stabili și da publicității, prin afișare la sediul primăriilor, numărul locuințelor sociale și gradul de ocupare al acestora, criteriile în baza cărora se repartizează locuințele sociale, actele justificative necesare care însoțesc cererea și locul de primire a cererilor. La stabilirea criteriilor se va ține seama de prevederile art. 42 și 43 din lege. În cadrul fiecărui criteriu, la stabilirea ordinii de prioritate se vor avea în vedere: condițiile de locuit ale solicitanților; numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitanții; starea sănătății solicitanților sau a unor membri ai familiilor acestora; apartenența solicitanților la un grup vulnerabil, definit potrivit Legii asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, expuși riscului de excluziune socială și marginalizare; vechimea cererilor. În procesul de soluționare a cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale se va ține cont de următoarele principii: transparență în procesul de acordare a locuințelor sociale; prevenirea și combaterea sărăciei; prevenirea și combaterea riscului de excluziune socială; prevenirea și combaterea segregării; nediscriminare; egalitate de șanse.*

Comisiile astfel constituite vor analiza până la data de 1 noiembrie a anului în curs cererile pentru locuințele sociale și vor prezenta spre aprobare consiliilor locale lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească în anul următor o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită. După aprobare, listele se vor afișa la sediile primăriilor.

Alin. (3) al art. 21 din același act normativ prevede, totodată, că, în situațiile în care pot apărea nemulțumiri cu privire la modalitatea de rezolvare a cererilor de locuințe sociale depuse, contestațiile împotriva hotărârilor consiliilor locale cu privire la listele de acordare a locuințelor sociale se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

Art. 22 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 114/1996 prevede că, în limita numărului și structurii locuințelor sociale disponibile, consiliile locale vor emite repartiții în ordinea stabilită în lista de priorități rămasă definitivă.

Având în vedere cele de mai sus, subliniem faptul că Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nu are atribuții privind repartizarea locuințelor sociale, rolul acestuia fiind de a elabora cadrul legal în domeniul locuirii și al locuințelor, precum și de a dezvolta programe naționale de construcții de locuințe. Modul de soluționare a cererilor pentru locuințele sociale și a locuințelor pentru tineri destinate închirierii, precum și modalitatea de repartizare a acestora este exclusiv în competența autorităților administrației publice locale.

De asemenea, menționăm că, în conformitate cu principiul autonomiei locale, astfel cum acesta este definit în Codul administrativ, autoritățile administrației publice locale au dreptul și capacitatea efectivă de a soluționa și de a gestiona, în numele și în interesul colectivităților locale la nivelul cărora sunt alese, treburile publice, în condițiile legii.

Potrivit dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) și alin. (7) lit. q) din Codul administrativ, aprobat prin OUG nr. 57/2019, consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, inclusiv pentru crearea cadrului necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind locuințele sociale și celelalte unități locative aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale sau în administrarea sa.

4. În ceea ce privește întrebarea dumneavoastră referitoare la *existența unor inițiative legislative sau administrative pentru reglementarea pieței chiriilor, astfel încât cetățenii să nu fie expuși la abuzuri contractuale și costuri disproporționate*, menționăm că reglementarea închirierii locuințelor se supune regimului general privind contractele de locațiune, precum și regulilor particulare în materia închirierii locuințelor, așa cum sunt reglementate de Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În acest sens, având în vedere datele înregistrate la ultimul recensământ al populației și locuințelor (2021) privind numărul locuințelor neutilizate (2.518.452 unități locative - 25,40% din totalul locuințelor convenționale la nivel național) și ținând cont de prevederile Strategiei Naționale a Locuirii, anterior analizei cu privire la oportunitatea și necesitatea reglementării prețurilor chiriilor, considerăm că principalele măsuri care trebuie avute în vedere sunt: reducerea practicilor privind închirierea fără contract a locuințelor, reglementarea mai strictă și fiscalizarea practicilor privind încheierea locuințelor pe termen scurt (de ex. booking.com, Airbnb etc.) și, în paralel, creșterea stocului de locuințe publice destinate închirierii (atât a locuințelor sociale, cât și a locuințelor la prețuri accesibile).

În același timp, în cazul în care, în urma evaluării Strategiei Naționale a Locuirii, se constată necesară măsura privind reglementarea pieței chiriilor, această măsură va fi propusă cu atât mai mult cu cât intervenția legislativă privind reglementarea

închirierii locuințelor este prevăzută în planul de măsuri al Strategiei Naționale a Locuirii pentru perioada 2023 - 2027, în cadrul Direcției de acțiune 2.1. Creșterea ofertei de locuințe la costuri accesibile: încurajarea dezvoltării pieței chiriilor prin îmbunătățirea cadrului normativ care reglementează închirierea locuințelor; crearea unui cadru de reglementare privind acordarea unor stimulente pentru a încuraja închirierea pe piață a locuințelor neutilizate/vacante.

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației își exprimă, și pe această cale, totala deschidere față de solicitările formulate de către membrii Parlamentului României, ca importantă resursă pentru optimizarea politicilor sale.

Cu deosebită considerație,

p. MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI,
SUBSECRETAR DE STAT
AUREL-DRAGOȘ DRĂGHESCU

Draghescu Aurel-
Dragos

Draghescu Aurel-Dragos
2025.10.24 12:20:18 +03'00'