

LEGE Nr. 114 din 11 octombrie 1996 * Republicat**
Legea locuin ei

Reglementarea cadrului general de realizare, exploatare și administrare a locuin elor are la baz urm toarele principii:

Accesul liber și neîngr dit la locuin este un drept al fiec rui cet ean.

Realizarea locuin elor constituie un obiectiv major, de interes na ional, pe termen lung, al administra iei publice centrale și locale.

CAP. 1

Dispozi ii generale

ART. 1

Prezenta lege reglementeaz aspectele sociale, economice, tehnice și juridice ale construc iei și folosin ei locuin elor.

ART. 2

Termenii utiliza i în cuprinsul prezentei legi au urm torul în eles:

a) Locuin

Construc ie alc tuit din una sau mai multe camere de locuit, cu dependin ele, dot rile și utilit ile necesare, care satisface cerin ele de locuit ale unei persoane sau familii.

b) Locuin convenabil

Locuin a care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerin a utilizatorului și caracteristicile locuin ei, la un moment dat, acoper necesit ile esen iale de odihn , preparare a hranei, educa ie și igien , asigurând exigen ele minimale prezentate în [anexa nr. 1](#) la prezenta lege.

c) Locuin social

Locuin care se atribuie cu chirie subven ionat unor persoane sau familii, a c ror situa ie economic nu le permite accesul la o locuin în proprietate sau închirierea unei locuin e în condi iile pie ei.

d) Locuin de serviciu

Locuin destinat func ionarilor publici, angaja ilor unor institu ii sau agen i economici, acordat în condi iile contractului de munc , potrivit prevederilor legale.

e) Locuin de interven ie

Locuin destinat caz rii personalului unit ilor economice sau bugetare, care, prin contractul de munc , îndepline te activit i sau func ii ce necesit prezen a permanent sau în caz de urgen în cadrul unit ilor economice.

f) Locuin de necesitate

Locuin destinat caz rii temporare a persoanelor și familiilor ale c ror locuin e au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale c ror locuin e sunt supuse demol rii în vederea realiz rii de lucr ri de utilitate public , precum și lucr rilor de reabilitare ce nu se pot efectua în cl diri ocupate de locatari.

g) Locuin de protocol

Locuin destinat utiliz rii de c tre persoanele care sunt alese sau numite în unele func ii ori demnit i publice, exclusiv pe durata exercit rii acestora.

h) Cas de vacan

Locuin ocupat temporar, ca re edin secundar , destinat odihnei și recreerii.

ART. 3

Autorizarea execut rii construc iilor de locuin e noi, indiferent de natura propriet ii sau a amplasamentului, se face pe baza satisfacerii exigen elor minimale, prev zute în [anexa nr. 1](#) la prezenta

lege.

Consiliile judeene și locale, potrivit competențelor stabilite prin lege, pot autoriza executarea etapizată a construcțiilor de locuințe.

CAP. 2

Dezvoltarea construcției de locuințe

ART. 4

Persoanele fizice sau juridice române pot realiza, cu respectarea prevederilor legale, construcții de locuințe pentru folosință proprie sau în scopul valorificării acestora.

ART. 5

*Alineatul 1 *** Abrogat*

Locuințele care se realizează prin investiții din profit de către persoane juridice române, precum și în condițiile [art. 7](#) și [20](#) din prezenta lege se pot amplasa pe terenurile aparținând persoanelor fizice beneficiare de locuințe, ale persoanelor juridice investitoare sau pe terenuri concesionate în acest scop de consiliile locale persoanelor juridice sau fizice, cu o reducere de până la 95% din taxa de concesiune.

*Alineatul 3 *** Abrogat*

Lucrările privind clădirile și terenurile necesare pentru construirea de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, cu excepția caselor de vacanță, sunt de utilitate publică.

ART. 6 *** Abrogat

ART. 7

(1) Consiliile locale pot realiza din depozitele special constituite locuințe cu suprafețele construite prevăzute în [anexa nr. 1](#) la prezenta lege, exercitând controlul asupra prețului de vânzare, în vederea înlesnirii accesului la proprietate pentru unele categorii de persoane, în următoarea ordine de prioritate:

- a) tinerii cu surdități care, la data contractării locuinței, au, fiecare, vârsta de până la 35 de ani;
- b) persoanele care beneficiază de facilități la cumpărarea sau construirea unei locuințe, potrivit prevederilor [Legii nr. 42/1990*](#), republicat;
- c) persoanele calificate din agricultură, învățământ, sănătate, administrație publică și culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural;
- d) alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale.

(2) *Persoanele din categoriile menționate la lit. a) - d) pot beneficia de o subvenție de la bugetul de stat, în limitele prevederilor bugetare anuale, în raport cu venitul mediu net lunar pe membru de familie, de până la 30% din valoarea locuinței calculată la valoarea finală a acesteia, precum și de plata în rate lunare, pe termen de 20 de ani, a diferenței față de prețul final al locuinței, după ce s-a scutit subvenția și avansul minim obligatoriu de 10% achitat de contractant, din valoarea locuințelor calculată la data contractării.*

(2¹) Dobânda la suma avansată din depozitul special, care se restituie în rate, este de 5% anual.

(3) *** Abrogat

(4) *** Abrogat

(5) În cazul nerestituirii la termenele stabilite a ratelor scadente, se va plăti o dobândă de 10% anual asupra acestor rate.

(6) Autoritățile publice locale, prin administratorii delegați de acestea, vor încheia cu persoanele fizice prevăzute în prezentul articol contracte de împrumut pentru sumele avansate din depozitul special, potrivit normelor legale în vigoare.

*) [Legea nr. 42/1990](#), republicat, a fost abrogată. A se vedea [Legea nr. 341/2004](#).

ART. 8

Persoanele fizice prevzute la [art. 7](#) se vor adresa consiliilor locale, care vor analiza și vor aproba, după caz, cererile respective, stabilind, totodată, și ordinea de prioritate.

Cuantumul subvenției se stabilește în raport cu venitul mediu net lunar pe membru de familie, potrivit normelor aprobate anual de Guvern.

ART. 9

Depozitele special constituite pe seama consiliilor locale se alimentează din următoarele surse:

- a) sumele aprobate anual în bugetele locale, destinate realizării locuințelor;
- b) încasările realizate din vânzarea locuințelor și a spațiilor cu altă destinație din clădirile de locuit, cu excepția celor care se fac venituri la bugetele locale, potrivit prevederilor legale în vigoare, precum și sumele încasate potrivit prevederilor [art. 7](#).
- c) alocațiile din bugetul de stat, în limita prevederilor aprobate anual cu această destinație;
- d) alte surse constituite potrivit legii.

ART. 10

De prevederile [art. 7](#) din prezenta lege beneficiază, o singură dată, persoanele fizice care, împreună cu familia, nu au de înțeles și nu au în proprietate o locuință, cu excepția persoanelor prevzute la [art. 7](#) lit. c), sau dacă locuința în care gospodăresc împreună nu satisface exigențele minimale de suprafață, prevzute în [anexa nr. 1](#), corespunzător numărului de persoane din familie.

Proprietarii locuințelor noi, persoane fizice, sunt scutiți de plata impozitului pe clădire timp de 10 ani de la data dobândirii locuinței.

În cazul înstrăinării locuinței în condițiile prezentei legi, noul proprietar nu mai beneficiază de scutirea de impozit.

ART. 11

Locuințele care se realizează în condițiile [art. 7](#) - 9 din prezenta lege se vor amplasa, prin grija consiliilor locale, pe terenurile aflate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale sau pe terenurile aparținând persoanelor fizice beneficiare, în condițiile prevederilor [Codului civil](#), cu respectarea documentațiilor de urbanism legal aprobate și cu asigurarea utilităților și dotărilor edilitare necesare condițiilor de locuit.

ART. 12

Lucrările de viabilizare a terenurilor destinate construcțiilor de locuințe, care constau în: drumuri publice, rețele de alimentare cu apă și canalizare, rețele electrice și, după caz, rețele de gaze, telefonice și de termoficare se finanțează după cum urmează:

- a) drumurile publice, rețelele de alimentare cu apă și canalizare și, după caz, rețelele de termoficare, din bugetele locale și din alte fonduri legal constituite cu această destinație;
- b) rețelele electrice stradale, inclusiv posturile de transformare aferente și, după caz, de gaze și telefonice stradale, din bugetele de venituri și cheltuieli ale regiilor autonome de profil, din credite bancare contractate de acestea, precum și din alte fonduri constituite cu această destinație.

*Alineatul 2 *** Abrogat*

ART. 13

Deschiderea finanțării și începerea lucrărilor din fonduri publice se efectuează după contractarea cu viitorii beneficiari a cel puțin 70% din numărul locuințelor prevzute a fi începute.

Locuințele nerepartizate sau necontractate până la finalizare pot fi vândute în condițiile prevederilor legale.

ART. 14

Folosirea sumelor existente în depozitele constituite la nivelul consiliilor locale este de competența și înrăspunderea acestora.

ART. 15

Alocațiile de la bugetul de stat se fundamentează de către consiliile locale, cu ocazia elaborării bugetului de stat, distinct pentru terminarea locuințelor și pentru realizarea de noi locuințe, și se transmit consiliului

jude ean i, respectiv, Consiliului General al Municipiului Bucure ti, dup caz.

Propunerile de alocare din bugetul de stat ale consiliilor locale, centralizate pe fiecare jude i municipiul Bucure ti, se transmit Ministerului Transporturilor, Construc iilor i Turismului de c tre consiliile jude ene i Consiliul General al Municipiului Bucure ti.

Pentru alocarea de la bugetul de stat privind sprijinul statului pentru finan area construc iilor de locuin e potrivit prevederilor prezentei legi, Ministerul Transporturilor, Construc iilor i Turismului îndepline te atribu iile ordonatorului principal de credite, prev zute în Legea privind finan ele publice.

În execu ia bugetului de stat, alocarea pentru construc ii de locuin e se repartizeaz i se acord consiliilor locale beneficiare de c tre Ministerul Transporturilor, Construc iilor i Turismului, prin intermediul consiliilor jude ene i al Consiliului General al Municipiului Bucure ti, potrivit normelor metodologice.

ART. 16

Lista cuprinzând num rul, structura pe num rul de camere i amplasamentul locuin elor, precum i lista persoanelor care vor beneficia de locuin e, în ordinea de prioritate stabilit conform [art. 7](#) de c tre consiliile locale, se afieaz la sediul acestora.

ART. 17

Prin familie, în sensul prezentei legi, se în elege so ul, so ia, copiii i p rin ii so ilor, care locuiesc i gospod resc împreun .

ART. 18

Pân la restituirea sumelor datorate de c tre beneficiarii locuin elor, se instituie ipoteca legal asupra locuin ei.

ART. 19

Înstr inarea, prin acte între vii, a locuin elor pentru realizarea c rora s-au acordat subven ii se poate face numai dup restituirea integral a sumelor actualizate datorate i pe baza dovezii depunerii integrale a contravalorii sumelor actualizate, ob inute ca subven ii de la bugetul de stat, potrivit prevederilor [art. 7](#), în depozitul constituit pentru realizarea locuin elor, în condi iile prezentei legi.

[ART. 20](#) * Abrogat**

CAP. 3

Închirierea locuin elor

ART. 21

Închirierea locuin elor se face pe baza acordului dintre proprietar i chiria , consemnat prin contract scris, care se va înregistra la organele fiscale teritoriale i va cuprinde:

- a) adresa locuin ei care face obiectul închirierii;
- b) suprafa a locativ i dot rile folosite în exclusivitate i în comun;
- c) suprafa a cur ilor i a gr dinilor folosite în exclusivitate sau în comun;
- d) valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia i modul de plat ;
- e) suma pl tit în avans în contul chiriei;
- f) locul i condi iile în care se realizeaz primirea i restituirea cheilor;
- g) obliga iile p r ilor privind folosirea i între inerea spa iilor care fac obiectul contractului;
- h) inventarul obiectelor i al dot rilor aferente;
- i) data intr rii în vigoare i durata;
- j) condi iile privind folosin a exclusiv i în comun a p r ilor aflate în coproprietate;
- k) persoanele care vor locui împreun cu titularul contractului;
- l) alte clauze convenite între p r i.

ART. 22

Sunt nule de drept orice clauze cuprinse în contractul de închiriere, care:

a) obligă chiria ul să recunoască sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;

b) prevede responsabilitatea colectivă a chiriei în caz de degradare a elementelor de construcție și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune;

c) impune chiria ul să facă asigurări de daune;

d) exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

e) autorizează pe proprietar să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

ART. 23

În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiria ul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

ART. 24

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții:

a) la cererea chiria ului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minimum 60 de zile;

b) la cererea proprietarului, atunci când:

- chiria ul nu a achitat chiria cel puțin în 3 luni consecutiv;

- chiria ul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricărui alt bun aferent lor, sau dacă înstrăinează fără drept părțile ale acestora;

- chiria ul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- chiria ul nu a respectat clauzele contractuale;

c) la cererea asociației de proprietari, atunci când chiria ul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă au fost stabilite, prin contractul de închiriere, în sarcina chiria ului.

ART. 25

Evacuarea chiria ului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile.

Chiria ul este obligat la plata chiriei prevăzute în contractul de închiriere, până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

ART. 26

Chiria ul poate subînchiria, modifica sau îmbunătăți locuința de înaltă calitate, numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de proprietar, dacă acestea nu sunt interzise prin contractul de închiriere principal.

Beneficiarul contractului de subînchiriere nu se poate prevala de nici un drept împotriva proprietarului și nici asupra oricărui titlu de ocupare.

Contractul de subînchiriere, încheiat cu respectarea prevederilor legale, se înregistrează la organele fiscale teritoriale.

ART. 27

În cazul pierderii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, precum și în cazul titularului de contract, nerezident, care, fără a fi detașat, nu a mai folosit locuința mai mult de 2 ani, fără întrerupere, închirierea continuă, după caz:

a) în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul;

b) în beneficiul descendenților sau al ascendenților, dacă au locuit împreună cu acesta;

c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin în un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

În cazul mai multor cereri, beneficiul contractului de închiriere se dispune prin hotărâre judecătorească.

În lipsa persoanelor care pot solicita locuința, potrivit alin. 1, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data pierderii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosire neîntreruptă a locuinței.

ART. 28

Proprietarul are următoarele obligații:

- a) să predea chiria ului locuină în stare normal de folosină ;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperi, fațadă, împrejmuiri, pavimente), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scări exterioare);
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deeurilor, instalații de antenă colectiv, telefonice etc.).

ART. 29

Chiria ul are următoarele obligații:

- a) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcție și instalații din folosină exclusivă ;
- b) să repare sau să înlocuiască elementele de construcție și de instalații deteriorate din folosină 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 construcție, de instalații, obiectele și dotările aferente;
- c) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosină comună pe toată durata contractului de închiriere;
- d) să predea proprietarului locuință în stare normal de folosină, la eliberarea acesteia.

Obligațiile chiriei ului cu privire la întreținerea și repararea spațiului închiriat se pot strezui în cazul subînchirierii locuinței.

ART. 30

În cazul neîndeplinirii de către proprietar a obligațiilor care îi revin cu privire la întreținerea și repararea locuinței închiriate, lucrările pot fi executate de către chiriași în contul proprietarului, reînănd contravaloarea acestora din chirie.

Chiria ul va putea executa aceste lucrări, dacă degradarea produsă este de natură să afecteze folosină normală a clădirii sau a locuinței și numai atunci când proprietarul, la sesizarea scrisă a chiriei ului, nu a luat măsuri de executare a lucrării, în termen de 30 de zile de la data sesizării.

ART. 31

Chiria practicat pentru locuințe va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și pe teren, precum și recuperarea investiției, în funcție de durata normal stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit supus negocierii între părți.

ART. 32

Nivelul maxim al chiriei pentru locuințele aflate în proprietatea statului se stabilește prin lege specială. Chiria maximă pentru aceste locuințe se diferențiază pe categorii de localități și pe zone de către consiliile locale, după criteriile avute în vedere la stabilirea impozitelor și a taxelor locale pentru terenuri.

ART. 33

Titularii de contracte de închiriere pot face între ei schimb de locuințe, cu avizul autorității care a aprobat închirierea sau, după caz, al proprietarului locuinței.

CAP. 4

Administrarea clădirilor de locuit

ART. 34

Clădirile de locuit pot fi date de proprietar în administrarea unor persoane fizice sau juridice, asociații,

servicii publice sau agenii economici specializați, după caz.

Obligațiile celor care administrează sunt, în principal, următoarele:

a) gestionarea bunurilor și a fondurilor bănești;

b) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;

c) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit în comun;

d) reprezentarea intereselor proprietarului în raport cu autoritățile publice;

e) îndeplinirea oricăror alte obligații prevăzute de lege.

ART. 35

În clădirile de locuit cu mai multe locuințe, proprietarul răspunde de asigurarea condițiilor de funcționare normală a locuinței aflate în proprietate exclusivă și a spațiilor aflate în proprietate indiviză.

În acest scop proprietarii se pot constitui în asociații cu personalitate juridică.

Modul de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari se reglementează potrivit regulamentului-cadru cuprins în [anexa nr. 2](#) la prezenta lege.

ART. 35¹

Asociația de proprietari are un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor și altor spații, proprietate a membrilor săi, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de contribuție la cheltuielile comune ale clădirii cu mai multe apartamente și/sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul celor care au fost făcute.

Privilegiul se înscrie în registrul de publicitate imobiliară al judecătoriei, la cererea președintelui asociației de proprietari, pe baza extraselor de pe listele lunare de plată a cotelor de contribuție din care rezultă suma datorată, în cazul în care creanța reprezintă o restanță de cel puțin 3 luni. Privilegiul se radiază la cererea reprezentantului legal al asociației sau a proprietarului, pe baza chitanței sau a altui înscris prin care asociația confirmă plata sumei datorate.

Operațiunile de publicitate imobiliară privitoare la privilegiul prevăzut la alin. 1 și 2 sunt scutite de taxa de timbru.

ART. 36

În cazurile în care, în clădirile de locuințe, unul dintre proprietari sau chiriași împiedică cu bună știință și sub orice formă folosirea normală a imobilului de locuit, creând prejudicii celorlalți proprietari sau chiriași, după caz, la solicitarea proprietarilor clădirilor sau a reprezentantului legal al acestora, instanța va hotărî măsurile pentru folosirea normală a imobilului.

ART. 37

Chiriașii clădirilor cu mai multe locuințe se pot asocia, potrivit legii, în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarii, precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice.

În același scop, în cazul neconstituirii asociației, chiriașii pot mandata un reprezentant.

CAP. 5

Locuința socială

ART. 38

Construcțiile de locuințe sociale se pot realiza, în orice localitate, pe amplasamentele prevăzute în documentațiile de urbanism și în condițiile prezentei legi.

Constituirea fondului de locuințe sociale se face prin realizarea de construcții noi și prin reabilitarea unor construcții existente.

Consiliile locale controlează și răspund de fondul de locuințe sociale situate pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale respective.

ART. 39

Locuin ele sociale apar in domeniului public al unit ilor administrativ-teritoriale.

ART. 40

Locuin ele sociale se vor amplasa numai pe terenurile apar inând unit ilor administrativ-teritoriale, potrivit prevederilor [art. 11](#).

ART. 41

Locuin a social se realizeaz cu respectarea suprafe ei utile i a dot rilor stabilite în limita suprafe ei construite, potrivit [anexei nr. 1](#) la prezenta lege.

Pentru locuin ele care se realizeaz prin reabilitarea construc iilor existente se consider obligatorii numai prevederile legate de dotarea minim .

ART. 42

Au acces la locuin social , în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar, realizat în ultimele 12 luni, cu cel pu in 20% sub nivelul venitului net lunar pe membru de familie sau, dup caz, pe persoan , stabilit conform prevederilor [art. 8](#) alin. 2.

Nivelul minim astfel calculat va fi corectat periodic de Guvern, în func ie de evolu ia situa iei economice i sociale, începând cu anul 1996.

Venitul net lunar pe familie se stabile te pe baza declara iei de venit i a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale.

Declara iile de venit, f cute cu nesinceritate, atrag r spunderea material sau penal , dup caz.

ART. 43

Locuin ele sociale se repartizeaz de c tre consiliile locale pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, în condi iile prevederilor prezentului capitol, i de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate stabilit de consiliile locale, urm toarele categorii de persoane: tinerii c s tori i care au fiecare vârsta de pân la 35 de ani, tinerii proveni i din institu ii de ocrotire social i care au împlinit vârsta de 18 ani, invalizii de gradul I i II, persoanele handicapate, pensionarii, veteranii i v duvele de r zboi, beneficiarii prevederilor [Legii nr. 42/1990*](#)), republicat , i ai [Decretului-lege nr. 118/1990](#), republicat, alte persoane sau familii îndrept ite.

**) [Legea nr. 42/1990](#), republicat , a fost abrogat . A se vedea [Legea nr. 341/2004](#).*

ART. 44

Contractul de închiriere se încheie de c tre primar sau de c tre o persoan împuternicit de acesta cu beneficiarii stabili i de consiliul local, pe o perioad de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe baza declara iei de venituri i a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

Nivelul chiriei nu va dep i 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferen a pân la valoarea nominal a chiriei, calculat potrivit [art. 31](#), va fi subven ionat de la bugetul local al unit ii administrativ-teritoriale unde este situat locuin a social .

ART. 45

Titularul contractului de închiriere este obligat s comunice primarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produs în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sanc iunea rezilierii contractului de închiriere.

În cazurile în care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administra iei publice locale va opera modificarea chiriei i a subven iei acordate, convenite proprietarului.

ART. 46

Contractul de închiriere se poate rezilia:

a) în condi iile prev zute la [art. 24](#) din prezenta lege;

b) în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, dep e te cu peste 20% nivelul minim prev zut la [art. 42](#) din prezenta lege, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominal a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.

ART. 47

Locuin ele sociale realizate potrivit prezentei legi nu pot fi vândute.

ART. 48

Nu pot beneficia de locuin e sociale, potrivit prezentei legi, persoanele sau familiile care:

- a) de in în proprietate o locuin ;
- b) au înstr inat o locuin dup data de 1 ianuarie 1990;
- c) au beneficiat de sprijinul statului în credite i execu ie pentru realizarea unei locuin e;
- d) de in, în calitate de chiria , o alt locuin din fondul locativ de stat.

ART. 49

Beneficiarii locuin elor sociale nu au dreptul s subînchirieze, s transmit dreptul de locuire sau s schimbe destina ia spa iului închiriat, sub sanc iunea rezilierii contractului de închiriere i a suport rii eventualelor daune aduse locuin ei i cl dirii, dup caz.

ART. 50

Finan area locuin elor sociale se asigur din bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual, ale consiliilor locale, în care scop se instituie o subdiviziune de cheltuieli distinct în aceste bugete.

Statul sprijin construc ia de locuin e sociale prin transferuri de la bugetul de stat, stabilite anual cu această destina ie în bugetul Ministerului Transporturilor, Construc iilor i Turismului, prin legea bugetului de stat.

Persoanele fizice i agen ii economici pot sprijini prin dona ii sau contribu ii construc ia de locuin e sociale.

CAP. 6

Locuin a de serviciu i locuin a de interven ie

ART. 51

Fondul de locuin e de serviciu se compune din:

- a) locuin e existente, care, potrivit prevederilor legale, r mân cu destina ia de locuin e de serviciu la data intr rii în vigoare a prezentei legi;
- b) locuin e noi.

Condi iile i durata de închiriere vor fi stipulate în contractul de închiriere încheiat între p r ile contractante, accesoriu la contractul de munc .

ART. 52

Locuin ele noi se finan eaz , în condi iile legii, din:

- a) bugetul de stat i bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual cu această destina ie;
- b) bugetele agen ilor economici, pentru salaria ii acestora.

ART. 53

Locuin ele de serviciu finan ate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale se realizeaz cu respectarea suprafe ei utile i a dot rilor, în limita suprafe ei construite pe apartament, potrivit [anexei nr. 1](#).

Locuin ele de serviciu se vor amplasa dup cum urmeaz :

- a) pe terenurile aflate în proprietatea statului sau a unit ilor administrativ-teritoriale, pentru locuin ele finan ate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale, cu asigurarea viabiliz rii terenurilor, potrivit prevederilor [art. 12](#);
- b) pe terenurile apar inând agen ilor economici, pentru locuin ele i lucr rile de viabilizare a terenurilor, finan ate din bugetele acestora.

În situa ii deosebite, determinate de natura amplasamentului i de caracterul zonei, cu aprobarea ordonatorilor de credite, locuin ele prev zute la alin. 1 se pot construi cu suprafe e majorate cu pân la 20% fa a de cele prev zute în [anexa nr. 1](#), iar peste această limit , cu aprobarea Guvernului.

Locuin ele de serviciu realizate în condi iile prezentei legi, finan ate din bugetul de stat i din bugetele locale, pot fi vândute în condi iile legii, cu aprobarea Guvernului, în situa ia în care activitatea care a generat realizarea locuin elor respective s-a restrâns sau a încetat.

ART. 54

Locuin a de interven ie urmeaz regimul locuin ei de serviciu.

Locuin ele de interven ie se realizeaz o dat cu obiectivul de investi ie i se amplaseaz în incinta acestuia sau în imediata apropiere.

Locuin ele de interven ie nu pot fi vândute chiria ilor.

CAP. 7

Locuin a de necesitate

ART. 55

Locuin a de necesitate se finan eaz i se realizeaz în condi iile stabilite pentru locuin a social .

Locuin a de necesitate se închiriaz temporar persoanelor i familiilor ale c ror locuin e au devenit inutilizabile potrivit prevederilor [art. 2](#) lit. f).

Contractul de închiriere se încheie de c tre primarul localit ii sau de c tre o persoan împuternicit de acesta, pe baza hot rârrii consiliului local, pân la înl turarea efectelor care au f cut inutilizabile locuin ele.

ART. 56

Consiliile locale pot declara, în cazuri de extrem urgen , drept locuin e de necesitate, locuin ele libere aflate în fondul de locuin e sociale.

Locuin ele de necesitate libere se pot constitui temporar ca fond de locuin e sociale.

CAP. 8

Locuin a de protocol

ART. 57

Locuin ele de protocol sunt proprietate public a statului.

Administrarea fondului locativ de protocol se face de c tre Regia Autonom "Administra ia Patrimoniului Protocolului de Stat", care asigur eviden a, între inerea, repararea i conservarea acestuia, precum i încasarea chiriei.

Atribuirea, ocuparea i folosirea locuin elor de protocol se fac în condi iile prezentei legi.

ART. 58

Pre edintele României, pre edintele Senatului, pre edintele Camerei Deputa ilor i primul-ministru beneficiaz , în condi iile prezentei legi, de câte o locuin de protocol, ca re edin oficial .

Re edin ele oficiale ale persoanelor prev zute la alin. (1) se atribuie de c tre Guvern i sunt puse la dispozi ia lor, împreun cu dot rile aferente, pe perioada exercit rii func iei, de c tre Regia Autonom "Administra ia Patrimoniului Protocolului de Stat".

Lista cuprinzând imobilele cu destina ie de re edin oficial , precum i celelalte locuin e de protocol i condi iile pe care acestea trebuie s le îndeplineasc , inclusiv cele de dotare i confort, se stabilesc prin hot râre a Guvernului.

ART. 59

Pot beneficia de locuin de protocol, la cerere, cu plata chiriei prev zute de lege, persoanele care îndeplinesc urm toarele func ii publice: vicepre edin i ai Senatului i ai Camerei Deputa ilor, mini tri de stat, mini trii i asimila ii acestora, precum i pre edintele Cur ii Supreme de Justi ie, pre edintele Cur ii Constitu ionale, pre edintele Cur ii de Conturi, pre edintele Consiliului Legislativ i avocatul poporului, pe durata exercit rii func iei sau a mandatului.

Pentru persoanele prev zute la alin. 1, atribuirea locuin ei de protocol se face prin decizie a

primului-ministru și se pune la dispoziția lor de către Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat".

Atribuirea locuințelor de protocol se poate face numai dacă persoanele prevăzute la alin. 1 nu dețin, în localitatea în care își desfășoară activitatea, o altă locuință care să corespundă condițiilor stabilite potrivit [art. 58](#) alin. 3.

Locuințele de protocol se amplasează numai în clădiri cu număr redus de apartamente destinate acestei folosințe.

Suprafețele locuințelor de protocol vor fi cu cel puțin 30% mai mari decât cele prevăzute în [anexa nr. 1](#), care face parte integrantă din prezenta lege.

ART. 60

Pentru reședințele oficiale, Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" va încheia contracte de închiriere cu serviciile de specialitate ale instituțiilor în care își desfășoară activitatea persoanele beneficiare.

Pentru locuințele de protocol, contractele de închiriere se încheie de către Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" cu beneficiarii direcți, care, pe această bază, vor putea ocupa locuința respectivă împreună cu membrii familiei.

Contractul de închiriere a locuințelor de protocol și a celor cu destinație de reședință oficială încetează de drept în termen de 60 de zile de la data eliberării din funcție a beneficiarului.

Atribuirea, în condițiile prezentei legi, a unei reședințe oficiale, respectiv a unei locuințe de protocol, nu afectează drepturile locative de înalte de persoanele prevăzute la [art. 58](#) și [59](#).

CAP. 9

Dispoziții tranzitorii și finale

ART. 61

Orice litigiu în legătură cu aplicarea prevederilor prezentei legi se soluționează de către instanțele judecătorești.

ART. 62

Prevederile [Ordonanței Guvernului nr. 19/1994](#) privind stimularea investițiilor pentru realizarea unor lucrări publice și construcții de locuințe, aprobată și modificată prin [Legea nr. 82/1995](#), se aplică în continuare până la terminarea locuințelor începute.

*Alineatul 2 *** Abrogat*

*Alineatul 3 *** Abrogat*

*Alineatul 4 *** Abrogat*

ART. 63

*(1) *** Abrogat*

(2) Persoanele juridice române care investesc din profit pentru lucrările prevăzute la [art. 5](#), [6](#) și [12](#), separat sau cumulativ, beneficiază de scutirea de impozit pe profitul investit, conform prevederilor [art. 5](#) din prezenta lege.

ART. 64

Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație situate în clădiri colective se poate face numai cu acordul proprietarului sau al asociației de proprietari. În vederea efectuării acestei schimbări, este necesar avizul favorabil al proprietarilor și, după caz, al titularilor contractelor de închiriere din locuințele cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării.

ART. 65

Construirea caselor de vacanță se autorizează, la cererea persoanelor fizice și a agenților economici, numai pe terenurile aflate în proprietatea acestora sau concesionate în condițiile legii, în zonele stabilite prin documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

ART. 66

Plata chiriei pentru reședințele oficiale se face din bugetele Președinției României, Senatului, Camerei Deputaților și Secretariatului General al Guvernului, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual.

ART. 67

Guvernul răspunde de aplicarea unitară, pe întreg teritoriul țării, a politicii de dezvoltare a construcției de locuințe.

Programul de dezvoltare a construcției de locuințe se elaborează de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, pe baza fundamentării organelor administrației publice centrale interesate, a consiliilor județene și locale, în acord cu documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

ART. 68

Pentru aducerea la îndeplinire a dispozițiilor prezentei legi, Guvernul va adopta norme metodologice de aplicare*).

*) *Normele metodologice* au fost aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 690 din 22 decembrie 2000.

ART. 69

Proprietarii din clădirile cu mai multe locuințe în proprietate privată sau mixtă, constituiți în asociații de locatari potrivit *Legii nr. 5/1973* privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași, se reorganizează în asociații de proprietari în conformitate cu Regulamentul-cadru al asociațiilor de proprietari, cuprins în *anexa nr. 2* care face parte integrantă din prezenta lege.

Până la înființarea și funcționarea birourilor de carte funciar, înregistrarea proprietății în vederea constituirii asociațiilor de proprietari se face în registrele de publicitate de la birourile de transcripțiuni și inscripțiuni imobiliare din judecătoria.

Până la data dobândirii personalității juridice a asociației de proprietari, asociațiile de locatari constituite potrivit *Decretului Consiliului de Stat nr. 387/1977* pentru aprobarea Statutului privind organizarea și funcționarea asociației locatarilor și desfășurarea activității pe baza statutului propriu și a dispozițiilor prezentei legi.

ART. 70 *** Abrogat

ART. 71

Persoanele care beneficiază de drepturi mai favorabile decât cele prevăzute în prezenta lege, consacrate prin legi speciale, care se referă, printre altele, la materia raporturilor juridice locative și a celor conexe acestora, se bucură în continuare de aplicarea drepturilor mai favorabile.

ART. 72

Dispozițiile prezentei legi privind închirierea locuințelor se completează cu dispozițiile *Codului civil* privind contractul de locațiune.

ART. 73

La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă :

- *Legea nr. 5/1973* privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași, cu excepția *cap. 4* și a *art. 63* cu referire la *cap. 4* din aceeași lege, exclusiv dispozițiile referitoare la suprafețele locative proprietate personală ;

- *H.C.M. nr. 860/1973* pentru stabilirea măsurilor de executare a *Legii nr. 5/1973*, în ceea ce privește închirierea de locuințe;

- *Decretul Consiliului de Stat nr. 256/1984* privind îmbunătățirea regimului de construire a locuințelor și modificarea unor reglementări referitoare la stabilirea prețurilor limitate ale locuințelor care se construiesc din fondurile statului, a prețurilor de contractare ale locuințelor proprietate personală și a prețurilor de

vânzare ale locuin elor din fondul locativ de stat, cu excep ia [art. III](#) i a [anexelor nr. 3](#) i [4](#);

- Decretul Consiliului de Stat nr. 68/1975 privind îmbun t irea regimului de construire a locuin elor din fondurile statului sau din fondurile popula iei cu sprijinul statului în credite i execu ie;

- [art. 12](#) alin. 1 lit. a) i alin. 2, [art. 21](#) - 25 i [art. 35](#) alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea execut rii construc iilor i unele m suri pentru realizarea locuin elor;

- orice alte dispozi ii contrare prevederilor prezentei legi.

ANEXA 1

EXIGEN E MINIMALE

pentru locuin e

A. Cerin e minimale:

- acces liber individual la spa iul locuibil, f r tulburarea posesiei i a folosin ei exclusive a spa iului de inut de c tre o alt persoan sau familie;

- spa iu pentru odihn ;

- spa iu pentru prepararea hranei;

- grup sanitar;

- acces la energia electric i apa potabil , evacuarea controlat a apelor uzate i a reziduurilor menajere.

B. Suprafe e minimale

L	A	B	C	D	E	F	G	J	K
nr.	nr.	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	1	18,00	-	2,50	5,00	4,50	2,00	37,00	58,00
2	2	18,00	12,00	3,00	5,00	4,50	2,00	52,00	81,00
3	3	18,00	22,00	3,00	5,50	6,50	2,50	66,00	102,00
4	3	19,00	24,00	3,50	5,50	6,50	3,50	74,00	115,00
5	4	20,00	34,00	3,50	6,00	7,50	4,00	87,00	135,00

6	4	21,00	36,00	4,50	6,00	7,50	4,50	93,00
144,00								
7	5	22,00	46,00	5,00	6,50	9,00	5,00	107,00
166,00								
8	5	22,00	48,00	6,00	6,50	9,00	5,50	110,00
171,00								

SEMNIȚICAȚIA COLOANELOR:

A = Persoane/familie

B = Camere/locuin

C = Camer de zi

D = Dormitoare

E = Loc de luat masa

F = Buc t rie

G = Înc peri sanitare

J = Spa ii de depozitare

K = Suprafa a util

L = Suprafa a construit

NOT :

- Suprafa a camerei de zi de la locuin a cu o camer include spa iul pentru dormit.

- Locul de luat masa poate fi înglobat în buc t rie sau în camera de zi.

- În l imea liber minim a camerelor de locuit va fi de 2,55 m, cu excep ia mansardelor, supantelor i ni elor, la care se va asigura un volum minim de 15 mc de persoan .

- Suprafa a locuibil este suprafa a desf urat a înc perilor de locuit. Ea cuprinde suprafa a dormitoarelor i a camerei de zi.

- Suprafa a util este suprafa a desf urat , mai pu in suprafa a aferent pere ilor.

- Suprafa a util a locuin ei este suma tuturor suprafe elor utile ale înc perilor. Ea cuprinde: camer de zi, dormitoare, b i, WC, du , buc t rie, spa ii de depozitare i de circula ie din interiorul locuin ei. Nu se cuprind: suprafa a logiilor i a balcoanelor, pragurile golurilor de u i, ale trecerilor cu deschideri pân la 1,00 m, ni ele de radiatoare, precum i suprafe ele ocupate de sobe i cazane de baie (câte 0,50 mp pentru fiecare sob i cazan de baie), în cazul în care înc lizarea se face cu sobe. În cazul locuin elor duplex, rampa, mai pu in palieretele, nu se cuprinde în suprafa a util a locuin ei.

- Suprafa a construit pe locuin , prev zut în tabelul B, este suma suprafe elor utile ale înc perilor, logiilor, balcoanelor, precum i a cotei-p ri din suprafe ele p rilor comune ale cl dirilor (sp l torii, usc torii, casa sc rii, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea i evacuarea de eurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaug suprafa a aferent pere ilor interiori i exteriori ai locuin ei; în cazul înc lizirii cu combustibil solid, se adaug suprafa a aferent sobelor i cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafe ele aferente boxelor de la subsol i ale garajelor care pot fi prev zute distinct.

- Suprafa a înc perii sanitare principale din locuin va permite accesul la cada de baie al persoanelor imobilizate în scaun cu rotile.

- Înc perea sanitar se include în locuin , în cazul în care pot fi asigurate alimentarea cu ap i

canalizarea.

- Lăimea minimă de circulație a coridoarelor și a vestibulului din interiorul locuinței va fi de 120 cm.
- În funcție de amplasamentul construcției, suprafețele construite pot avea abateri în limitele de +/- 10% .
- Numărul de persoane pe locuință se utilizează la repartizarea locuințelor sociale, de intervenție, de serviciu și de necesitate.

C. Încăperi sanitare

Număr de camere/locuință

	1	2	3	4	5
Baie	1	1	1	1	2
Duș	-	-	-	1	-
WC	-	-	1	-	-

D. Dotarea minimă a încăperilor sanitare

		Baie	Duș	WC
Cadru de baie		1	-	-
Vas WC		1	1	1
Lavoar	mare	1	-	-
	mic	-	1	1
Cuv pentru duș		-	1	-
Etajer	mare	1	-	-
	mic	-	1	1
Oglindă	mare	1	-	-
	mic	-	1	1
Portprosop		1	1	1
Portșterpur		1	1	1
Porthârtie		1	1	1
Cuier		1	1	-
Sifon pardoseală		1	1	-

|-----|-----|-----|-----|-----|

NOT :

- În baie se va prevedea spa iul pentru ma ina de sp lat rufe.
- Înc perile sanitare vor fi ventilate direct sau prin co de ventila ie.

E. Dotarea minim a buc t riei

Nr. de camere/locuin	1-2	3	4	5
Sp l tor cu cuv și picur tor	1	1	1	1

NOT :

- În buc t riei se vor prevedea: co de ventila ie, spa iu pentru frigider i pentru masa de lucru.

F. Dotarea minim cu instala ii electrice

	Dormitor	Camer de zi	Buc t riei	Baie	Duș
WC					
Loc de lamp	1	1	-	-	-
Aplic	-	-	1	1	1
Comutator	1	1	-	-	-
Întrerup tor	-	-	1	1	1
Priz	2	3	1	-	-
Priz cu contact de protec ie	-	-	1	1	-

NOT :

- Se vor prevedea întreruperi toare și aplicații pentru fiecare spațiu de depozitare și spațiu de circulație.
- Priza cu contact de protecție, instalată pentru baie, se montează în exteriorul încăperii.
- Fiecare locuință va fi prevăzută cu instalație de sonerie.
- În clădiri cu mai multe locuințe se vor prevedea instalații și prize pentru antena colectivă și telefon.
- Pentru locuințele situate în mediul rural, dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuare controlată a apelor uzate.

- G. Spațiile și instalațiile de folosință comună pentru clădiri cu mai multe locuințe
- Instalații de prevenire și stingere a incendiilor, precum și ascensor conform normelor în vigoare.
 - Spații pentru biciclete, circulație și pentru uscarea rufelor.
 - Spații destinate colectării, depozitării și evacuării deeurilor menajere.
 - Spații pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, în situațiile în care nu se pot asigura încălzirea centrală și/sau gaze la bucătărie.
 - Rampă de acces pentru persoanele imobilizate în scaun cu rotile.

ANEXA 2

REGULAMENTUL-CADRU

al asociațiilor de proprietari*)

 *) A se vedea și [Hotărârea Guvernului nr. 400/2003](#) pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

CAP. 1

Dispoziții generale, definiții

ART. 1

Prezentul regulament-cadru stabilește modul de înființare și de funcționare a asociațiilor de proprietari, precum și modul de administrare și de exploatare a unor clădiri aflate în proprietate.

ART. 2

Regulamentul-cadru se aplică tuturor clădirilor cu mai multe apartamente în proprietate privată sau mixtă, inclusiv în cazul celor având spații cu altă destinație decât aceea de locuință.

ART. 3

Termenii utilizați în prezentul regulament au, următorul înțeles:

a) prin bloc de locuințe-clădire-condominiu se înțelege o proprietate imobiliară din care unele părți sunt proprietăți individuale, reprezentate din apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, iar restul, proprietate comună indiviză.

Prin asimilare, poate fi definit condominiu și un tronson, cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună.

Proprietatea imobiliară nu este un condominiu decât dacă cota-parte indiviză de proprietate comună revine proprietarilor și nu poate fi separată de proprietatea asupra apartamentelor sau spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință.

b) Prin spațiu, respectiv apartament, se înțelege o parte dintr-o clădire destinată locuirii, în regim de proprietate individuală, care, împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, constituie o unitate de proprietate imobiliară.

Cu excepția unor situații pentru care există alte prevederi exprese în acest regulament-cadru sau în acordul de asociere, drepturile de proprietate asupra unui apartament dintr-un bloc de locuințe/condominiu

trebuie considerate în același mod ca și drepturile de proprietate asupra altor proprietăți imobiliare.

c) Prin proprietate comună se înțelege toate părțile dintr-o clădire aflate în proprietate, care nu sunt apartamente și care sunt destinate folosirii în comun de către toți proprietarii din acea clădire.

Proprietatea comună este indivizibilă și este de înțeles de proprietarii apartamentelor individuale, conform cotelor calculate.

Proprietatea comună include toate părțile proprietății care sunt în folosință comună, ca: terenul pe care este construită clădirea, curtea inclusă, fundația, structura de rezistență, acoperișul, terasele, coridoarele de fum, scările, holurile, pivnițele, subsolurile, casa scării, tubulatura de gunoai, rezervoarele de apă, ascensoarele.

Proprietatea comună include instalațiile ale clădirii aflate în folosință comună cu care a fost înzestrată clădirea în timpul construcției sau cu care a fost dotată mai târziu de către proprietari, ca de exemplu; canale pluviale, paratrăsnete, antene, instalații de telefonie, instalații electrice, conducte de apă, sisteme de încălzire și conducte de gaze care pot trece prin proprietatea comună până la punctele de distribuție din apartamentele individuale.

d) Prin cota-parte se înțelege cota de proprietate care îi revine fiecărui apartament proprietate individuală, din proprietatea comună, și este înscrisă în actul de proprietate.

În situația în care cotele-parte nu sunt înscrise în actele de proprietate, ele vor fi calculate pentru fiecare apartament, corespunzător cu raportul dintre suprafața locativă a fiecărui apartament și totalul suprafețelor locative ale tuturor apartamentelor din imobil.

e) Prin fondatori se înțelege orice persoană juridică, inclusiv statul, o instituție a administrației publice locale, o persoană sau un grup de persoane care acționează împreună, care sau în numele creia se înființează un condominiu și care prin vânzare sau orice altă formă de transfer oferă spații, respectiv apartamente într-un bloc de locuințe pentru proprietarii individuali.

f) Prin proprietar al spațiului, respectiv al apartamentului, se înțelege persoana sau grupul de persoane care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un bloc de locuințe/condominiu.

g) Prin asociație de proprietari se înțelege organizația proprietarilor tuturor apartamentelor dintr-o clădire cu mai multe apartamente proprietate privată sau mixtă.

h) Prin acord de asociere se înțelege actul care consfințește hotărârea proprietarilor de a se asocia, după înregistrarea proprietății în Cartea funciară.

i) prin cheltuieli comune se înțelege cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației, care sunt legate de exploatarea, repararea sau întreținerea proprietății comune sau care nu pot fi înregistrate pe fiecare proprietate individuală.

CAP. 2

Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari

ART. 4

Asociația de proprietari se constituie pe baza hotărârii a cel puțin jumătate plus unul din numărul proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, din cadrul unei clădiri.

În clădirile de locuit cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson sau scară în parte, dacă proprietatea comună aferentă tronsonului sau scării poate fi delimitată și dacă este posibil repartizarea cheltuielilor comune pe tronsoane sau scări.

ART. 5

Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari, împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării constitutive se înregistrează la organul financiar local în a cărei rază teritorială se află clădirea.

Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorești delegată la organul financiar local de către președintele judecătorei în a cărei circumscripție teritorială se află

imobilul.

Încheierea se desfășurează cu citarea părților și este executorie.

Încheierea este supusă recursului în termen de 5 zile de la comunicare. Recursul se judecă cu citarea părților.

ART. 6

*Alineatul 1 *** Abrogat*

Statutul asociației de proprietari se întocmește în baza prezentei legi și a prezentului regulament-cadru al asociațiilor de proprietari.

ART. 7 *** Abrogat

CAP. 3

Acordul de asociere

ART. 8

Acordul de asociere trebuie să conțină mențiuni privind: numele, prenumele și domiciliul proprietarilor, individualizarea proprietății potrivit titlului de proprietate.

ART. 9

La întrunirea constitutivă a asociației de proprietari, proprietarii apartamentelor vor alege un comitet executiv și o comisie de cenzori și vor hotărî numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor.

Membrii comisiei de cenzori trebuie să aibă cunoștințe de specialitate și experiență în domeniile economic, financiar și juridic.

Asociația de proprietari poate delega atribuțiile comisiei de cenzori, de control financiar și contabil, unor persoane fizice sau juridice, asociații sau agenți economici specializați.

Candidatul care va obține cel mai mare număr de voturi va deveni președintele asociației de proprietari.

ART. 10

Stabilirea cotei-părți din cheltuielile de reparație a proprietății comune ce revine fiecărui proprietar din cadrul condominiului se face proporțional cu cota-parte din proprietatea comună aferentă proprietății individuale. Cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii legate de proprietățile individuale din condominiu și care nu pot fi înregistrate pe fiecare dintre acestea sau pentru servicii legate de exploatarea și întreținerea proprietății comune se repartizează în conformitate cu normele și normativele avute în vedere la facturarea comună acestora și/sau în conformitate cu clauzele prevăzute în contractele încheiate cu furnizorii respectivelor servicii.

ART. 11

În cazul spațiilor, respectiv al apartamentelor cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate vor fi reglementate potrivit dreptului comun.

ART. 12

Acordul de asociere și statutul pot fi modificate în aceleași condiții prevăzute pentru constituirea asociației.

Modificările prevăzute la alin. 1 se înregistrează în condițiile stabilite pentru dobândirea personalității juridice.

ART. 13

Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea de constituire se face la cererea acestora, fără alte formalități.

CAP. 4

Drepturile și îndatoririle proprietarilor de apartamente

ART. 14

Proprietarul unui apartament este obligat să mențină apartamentul în stare bună, pe propria sa cheltuială. Nici un proprietar nu poate încălca sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală.

ART. 15

Cu un preaviz de 15 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul în apartamentul său al unui reprezentant al asociației, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare sau să se înlocuiască elemente din proprietatea comună la care se poate avea acces numai din respectivul apartament. Fac excepție cazurile de urgență când nu este necesar nici un preaviz.

ART. 16

Administrarea, întreținerea și reparațiile proprietății comune cad în sarcina asociației, iar cheltuielile legate de acestea vor reprezenta cheltuieli comune.

Asociația de proprietari poate angaja alte persoane sau poate încheia contracte pentru realizarea, respectiv furnizarea acestor servicii.

ART. 17

Asociația de proprietari, cu înțelegerea majorității voturilor, poate întreprinde măsuri vizând îmbunătățirea confortului și a eficienței clădirii. Instalațiile mai importante ca: boilere cu apă caldă, încălzire centrală, rezervoare de apă, ascensoare, alte dotări de amploare similare pot fi schimbate de asociație numai cu aprobarea a cel puțin două treimi din numărul voturilor proprietarilor.

Persoanele fizice sau juridice, proprietari de locuințe în clădiri afectate de seisme, sunt obligate să ia măsuri pentru consolidarea acestora, potrivit prevederilor legale.

Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri.

ART. 18

Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări apartamentului său, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor apartamente.

Proprietarul nu poate schimba aspectul proprietății comune, fără a obține mai întâi acceptul din partea asociației de proprietari.

ART. 19

Zidurile dintre apartamentele alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii, pot fi reamplasate prin acord între proprietarii apartamentelor respective și cu înțelegerea asociației de proprietari.

Zidurile dintre apartamente și proprietatea comună, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii, pot fi reamplasate numai prin amendarea acordului de asociere.

ART. 20

Dacă proprietarul unui apartament sau oricare altă persoană care acționează în numele său provoacă daune oricărui din proprietatea comună sau unui alt apartament, respectivul proprietar trebuie să repare stricăciunile sau să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații.

CAP. 5

Organizarea și funcționarea asociației de proprietari

ART. 21

După prima întrunire organizatorică, de constituire a asociației de proprietari, va avea loc cel puțin o dată pe an o adunare generală a membrilor asociației.

Adunarea generală este alcătuită din toți membrii asociației de proprietari.

Pentru situații speciale, întrunirea asociației poate fi convocată oricând de către comitetul executiv sau de către membrii ai asociației care dețin în total cel puțin în 20% din cotele de proprietate.

Toți proprietarii trebuie anunțați asupra oricărei întruniri a asociației de proprietari cu cel puțin în 10 zile înainte ca aceasta să aibă loc.

ART. 22

Asociația de proprietari poate adopta hotărâri, dacă majoritatea membrilor sunt prezenți personal sau prin reprezentant.

Dacă nu este întrunit cvorumul, adunarea va fi suspendată și reconvocată.

La adunarea reconvocată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate prin votul majorității membrilor prezenți.

Hotărârile adunării generale a asociației de proprietari privind buna întreținere și exploatarea a clădirii de locuit sunt obligatorii și pentru proprietarii din aceeași clădire care nu sunt membri ai asociației.

ART. 23

Pentru adoptarea hotărârilor asociației de proprietari se vor avea în vedere următoarele:

- a) votul fiecărui proprietar are o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună;
- b) proprietarul poate fi reprezentat de către un membru al familiei sau de către un alt reprezentant care are o împuternicire semnată de către proprietarul în numele căruia votează;
- c) un membru al asociației de proprietari poate reprezenta cel mult încă un membru absent, prin împuternicire scrisă;
- d) în cazul unui vot paritar, votul președintelui este decisiv.

Hotărârile asociației de proprietari vor fi luate cu votul majorității membrilor asociației prezenți la lucrările adunării.

ART. 24

Asociația de proprietari îndeplinește următoarele atribuții:

- a) adoptă și amendează bugetele de venituri și cheltuieli, precum și fondul de rulment; încasează cotele obișnuite și speciale pentru cheltuielile comune de la proprietarii de apartamente și de la proprietarii spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință;
- b) angajează și eliberează din funcție pe cel care administrează proprietatea sau pe ceilalți funcționari sau angajați, în vederea administrării și bunei funcționări a clădirii; personalul necesar bunei gospodăririi a părților și a instalațiilor de folosință comună ale clădirilor poate fi angajat prin contract individual de muncă sau prin convenție civilă;
- c) acționează sau susține în justiție, în nume propriu sau în numele proprietarilor asociației, interesele legate de clădire;
- d) încheie contracte și își asumă obligații în nume propriu sau în numele proprietarilor asociației, în interesele legate de clădire;
- e) reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune;
- f) impune penalizări pentru întârzierea plății cotelor de întreținere;
- g) adoptă sau amendează deciziile, regulile și regulamentele;
- h) asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției;
- i) asigură urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata de existență a acesteia;
- j) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociației.

ART. 25

Dacă o hotărâre a asociației de proprietari este contrară legii sau acordului de asociere sau este de natură să producă daune considerabile intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție respectiva hotărâre, în termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia. Acțiunea în justiție nu trebuie să întrerupă executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.

CAP. 6

Comitetul executiv

ART. 26

Cu excepția atribuțiilor rezervate exclusiv proprietarilor de apartamente, comitetul executiv poate reprezenta asociația de proprietari în administrarea și exploatarea clădirii.

Comitetul executiv poate angaja personal specializat sau poate numi alte persoane pentru îndeplinirea sarcinilor ce îi revin.

ART. 27

Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în derularea contractelor și îi asumă obligațiile în numele acesteia. El reprezintă asociația de proprietari împotriva unui terț, inclusiv în acțiunile inițiate de asociație împotriva unui proprietar sau chiriaș care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în procesele inițiate de un proprietar care contestă o hotărâre a asociației de proprietari.

CAP. 7

Cheltuieli comune; încasarea cotelor de întreținere

ART. 28

Anul fiscal al asociației de proprietari va fi anul calendaristic.

Înainte de începutul următorului an fiscal și pentru fiecare an fiscal ce urmează, comitetul executiv va pregăti și va prezenta proprietarilor în adunarea generală un buget anual, suficient pentru a acoperi cheltuielile anticipate de întreținere și funcționare a proprietății comune.

Dacă membrii asociației de proprietari sunt de acord, se aprobă și un fond pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune. Comitetul executiv va pregăti și va prezenta adunării generale suma necesară pentru alimentarea acestui fond.

Bugetul anual va trebui să fie adoptat prin votul majoritar al adunării generale a asociației de proprietari.

Asociația de proprietari își va putea deschide cont la oricare unitate bancară sau filială C.E.C.

ART. 29

Toți proprietarii de apartamente trebuie să plătească în avans cota ce le revine din bugetul pentru cheltuielile comune.

Plata se va face conform hotărârii luate în adunarea generală.

ART. 30

Cu aprobarea dată prin votul a două treimi din numărul membrilor asociației de proprietari, poate fi perceput o sumă specială, în afară de cheltuielile comune prevăzute în buget, destinat achitării cheltuielilor comune neprevăzute, dar necesare. Astfel de sume se vor plăti la termenele stabilite de adunarea generală a asociației de proprietari.

ART. 31

Asociația de proprietari poate impune o penalizare pentru neplata cheltuielilor comune, inclusiv a celor neprevăzute, și a altor cheltuieli restante, oricui proprietar care se va face vinovat de neplata acestora, timp de mai mult de 30 de zile de la termenul stabilit.

Asociația de proprietari are dreptul de a acționa în justiție pe orice proprietar care se face vinovat de neplata cheltuielilor comune, inclusiv a celor neprevăzute, timp de mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit.

Acțiunea este scutită de taxă de timbru.

Sentința dată în favoarea asociației de proprietari, pentru sumele datorate de oricare proprietar, poate fi pusă în aplicare prin orice modalitate permisă de Codul de procedură civilă, pentru acoperirea datoriei.

ART. 31¹

Dispozițiile cuprinse în prezentul regulament-cadru referitoare la proprietarii de apartamente se aplică și proprietarilor spațiilor cu altă folosință decât aceea de locuință, situate în clădiri destinate locuirii.

