

LEGE nr.114 din 11 octombrie 1996
Legea locuinței

Textul [actului](#) republicat în M.Of. nr. 393/31 dec. 1997

Reglementarea cadrului general de realizare, exploatare și administrare a locuințelor are la bază următoarele principii: Accesul liber și neîngrădit la locuință este un drept al fiecărui cetățean.

Realizarea locuințelor constituie un obiectiv major, de interes național, pe termen lung, al administrației publice centrale și locale.

CAPITOLUL I
Dispoziții generale

Art. 1. - Prezenta lege reglementează aspectele sociale, economice, tehnice și juridice ale construcției și folosinței locuințelor.

Art. 2. - Termenii utilizați în cuprinsul prezentei legi au următorul înțeles:

a) Locuință

Construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

b) Locuință convenabilă

Locuință care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile locuinței, la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de odihnă, preparare a hranei, educație și igienă, asigurând exigențele minimale prezentate în anexa nr. 1 la prezenta lege.

c) Locuință socială

Locuință care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

d) Locuință de serviciu

Locuință destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

e) Locuință de intervenție

Locuință destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice.

f) Locuință de necesitate

Locuință destinată cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari.

g) Locuință de protocol

Locuință destinată utilizării de către persoanele care sunt alese sau numite în unele funcții ori demnități publice, exclusiv pe durata exercitării acestora.

h) Casă de vacanță

Locuință ocupată temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreerii.

Art. 3. - Autorizarea executării construcțiilor de locuințe noi, indiferent de natura proprietății sau a amplasamentului, se face pe baza satisfacerii exigențelor minimale, prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta lege.

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

CAPITOLUL II

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. - Persoanele juridice române care investesc din profit pentru realizarea de locuințe, având ca suprafețe construite cele prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta lege, beneficiază de scutirea de impozit pe profitul investit cu această destinație, în anul fiscal respectiv.

Locuințele care se realizează în condițiile prezentului articol, precum și ale 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 către consiliile locale persoanelor juridice sau fizice, conform prevederilor legale, fără licitație publică, cu reducerea taxei de concesiune până la 95%.

Art. 6. - Persoanele juridice române care investesc din profit în lucrări de consolidare la locuințele avariate de seisme, precum și de reabilitare a locuințelor existente, de categoria a III-a, a IV-a și garsoniere, realizate în condițiile H.C.M. nr.1.650/1968, ale H.C.M. nr.1.669/1969 și ale H.C.M. nr.585/1971, beneficiază de scutirea de impozit pe profit, conform prevederilor art. 5 din prezenta lege.

Art. 7. - 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 căsătoriți 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](#), republicată;

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.

Persoanele din categoriile menționate la lit. a)-c) beneficiază de o subvenție de la bugetul de stat, în limitele prevederilor bugetare anuale, în raport cu venitul, de până la 30% din valoarea locuinței, la data contractării, precum și de plata în rate lunare, pe termen de 20 de ani, a diferenței față de prețul final al locuinței, după ce s-au scăzut subvenția și avansul minim obligatoriu de 10% din valoarea locuințelor la data contractării, achitat de contractant.

Persoanele prevăzute la lit. d) beneficiază de plata în rate lunare, în termen de 20 de ani, a diferenței față de prețul final al locuinței, după ce s-a scăzut avansul minim obligatoriu de 30% din valoarea locuinței la data contractării, achitat de contractant.

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

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

Autoritățile publice locale, prin administratori 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.

Art. 8. - Persoanele fizice prevăzute 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 deținut și nu au în proprietate o locuință, cu excepția persoanelor prevăzute la art. 7 lit. c), sau dacă locuința în care gospodăresc împreună nu satisface exigențele minimale de suprafață, prevăzute 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.

Persoanele juridice române care investesc din profit în lucrări de viabilizare a terenurilor destinate construcțiilor de locuințe beneficiază de scutirea de impozit pe profit, conform prevederilor art. 5 din prezenta lege.

Art. 13. - Deschiderea finanțării și începerea lucrărilor din fonduri publice se efectuează după contractarea cu viitorii beneficiari a cel puțin 70% din numărul locuințelor prevăzute a fi începute.

Art. 14. - Folosirea sumelor existente în depozitele constituite la nivelul consiliilor locale este de competența și în răspunderea 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 județean și, respectiv, Consiliului General al Municipiului București, după caz.

Propunerile de alocații din bugetul de stat ale consiliilor locale, centralizate pe fiecare județ și municipiul București, se transmit Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului de către consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București.

Pentru alocațiile de la bugetul de stat privind sprijinul statului pentru finanțarea construcțiilor de locuințe potrivit prevederilor prezentei legi, Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului îndeplinește atribuțiile ordonatorului principal de credite, prevăzute în Legea privind finanțele publice.

În execuția bugetului de stat, alocațiile pentru construcții de locuințe se repartizează și se acordă consiliilor locale beneficiare de către Ministerul Lucrărilor Publice și

Amenajării Teritoriului, prin intermediul consiliilor județene și al Consiliului General al Municipiului București, potrivit normelor metodologice.

Art. 16 - Lista cuprinzând numărul, structura pe numărul de camere și amplasamentul locuințelor, precum și lista persoanelor care vor beneficia de locuințe, în ordinea de prioritate stabilită conform art. 7 de către consiliile locale, se afișează la sediul acestora.

Art. 17. - Prin familie, în sensul prezentei legi, se înțelege soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună.

Art. 18. - Până la restituirea sumelor datorate de către beneficiarii locuințelor, se instituie ipoteca legală asupra locuinței.

Art. 19. - Înstrăinarea, prin acte între vii, a locuințelor pentru realizarea cărora s-au acordat subvenții se poate face numai după restituirea integrală a sumelor actualizate datorate și pe baza dovezii depunerii integrale a contravalorii sumelor actualizate, obținute ca subvenții de la bugetul de stat, potrivit prevederilor art. 7, în depozitul constituit pentru realizarea locuințelor, în condițiile prezentei legi.

Art. 20. - Casa de Economii și Consemnațiuni va acorda credite persoanelor fizice române, pentru construirea, cumpărarea, reabilitarea și repararea capitală a locuințelor proprietate personală, ale căror suprafețe nu depășesc pe cele cuprinse în anexa nr. 1 la prezenta lege, pe maximum 20 de ani. Creditele se acordă cu o dobândă egală cu cea acordată de Casa de Economii și Consemnațiuni la depunerile pe termen ale populației, la care se adaugă o marjă de 5 puncte procentuale, și se suportă:

- a) 15%, de către beneficiarul creditului;
- b) diferența, până la nivelul total al dobânzii, inclusiv marja de dobândă, de la bugetul de stat, în limita prevederilor aprobate anual cu această destinație în bugetul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. Casa de Economii și Consemnațiuni nu va percepe nici un comision pentru creditele acordate.

Creditele pentru construirea sau cumpărarea de locuințe se acordă o singură dată persoanelor fizice cu cetățenie română, care nu au deținut și nu au în proprietate o locuință. De aceste credite mai beneficiază, prin excepție, persoanele calificate din agricultură, învățământ, sănătate, administrație publică și culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural, precum și cele care gospodăresc împreună cu familia în locuințe care nu satisfac exigențele minimale de suprafață, corespunzător numărului de persoane din familie, prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta lege.

La primirea creditului, beneficiarul trebuie să aibă constituit la Casa de Economii și Consemnațiuni un depozit reprezentând până la 10% din valoarea creditului solicitat.

La depozitul constituit, Casa de Economii și Consemnațiuni va bonifica o dobândă egală cu cea suportată direct de către beneficiar. Depozitul nu va fi restituit înainte de rambursarea integrală a creditului și poate fi utilizat pentru restituirea ultimelor tranșe ale creditului, în limita cuantumului depozitului constituit.

Neplata, consecutiv, a 6 rate lunare de credit și a dobânzii aferente atrage executarea silită asupra bunului dobândit. Bunul dobândit prin astfel de credite nu poate fi înstrăinat decât după restituirea creditului.

Modul de plată și cuantumul subvențiilor se stabilesc prin convenție între Casa de Economii și Consemnațiuni și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu avizul Ministerului Finanțelor.

În execuția bugetului de stat, Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului va repartiza Casei de Economii și Consemnațiuni, potrivit celor stabilite prin convenție, sumele aferente subvențiilor la dobândă pentru creditele acordate și care urmează a fi acordate în anul respectiv.

CAPITOLUL III Închirierea locuințelor

Art. 21. - Închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnat prin contract scris, care se va înregistra la organele fiscale teritoriale și va cuprinde:

- a) adresa locuinței care face obiectul închirierii;
- b) suprafața locativă și dotările folosite în exclusivitate și în comun;
- c) suprafața curților și a grădinilor folosite în exclusivitate sau în comun;
- d) valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia și modul de plată;
- e) suma plătită în avans în contul chiriei;
- f) locul și condițiile în care se realizează primirea și restituirea cheilor;
- g) obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului;
- h) inventarul obiectelor și al dotărilor aferente;
- i) data intrării în vigoare și durata;
- j) condițiile privind folosința exclusivă și în comun a părților aflate în coproprietate;
- k) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului;
- l) alte clauze convenite între părți.

Art. 22. - Sunt nule de drept orice clauze cuprinse în contractul de închiriere, care:

- a) obligă chiriașul să recunoască sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- b) prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune;
- c) impun chiriașilor 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, chiriașul 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 chiriaşului, cu condiţia notificării prealabile într-un termen de minimum 60 de zile;
- b) la cererea proprietarului, atunci când:
 - chiriaşul nu a achitat chiria cel puţin 3 luni consecutiv;
 - chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor, precum şi oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora;
 - chiriaşul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei;
 - chiriaşul nu a respectat clauzele contractuale;
- c) la cererea asociaţiei de proprietari, atunci când chiriaşul nu şi-a achitat obligaţiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă au fost stabilite, prin contractul de închiriere, în sarcina chiriaşului.

Art. 25. - Evacuarea chiriaşului se face numai pe baza unei hotărâri judecătoreşti irevocabile. Chiriaşul este obligat la plata chiriei prevăzute în contractul de închiriere, până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art. 26. - Chiriaşul poate subînchiria, modifica sau îmbunătăţi locuinţa deţinută, numai cu acordul prealabil scris şi în condiţiile 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 şi nici asupra oricărui titlu de ocupare.

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

Art. 27. - În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, închirierea continuă, după caz:

- a) în beneficiul soţului sau al soţiei, dacă a locuit împreună cu titularul;
- b) în beneficiul descendenţilor sau al ascendenţilor, dacă au locuit împreună cu acesta;
- c) în beneficiul altor persoane care au avut acelaşi domiciliu cu titularul cel puţin un an şi care au fost înscrise în contractul de închiriere.

În cazul mai multor cereri, contractul de închiriere se transferă prin hotărâre judecătorească. În lipsa persoanelor care pot solicita locuinţa, potrivit celor de mai sus, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului.

Art. 28. - Proprietarul are următoarele obligaţii:

- a) să predea chiriaşului locuinţa în stare normală de folosinţă;
- b) să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă în exploatare şi de funcţionalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinţei;
- c) să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţadă, împrejmuiri, pavimente), curţile şi grădinile, precum şi spaţiile 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 deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonice etc.).

Art. 29. - Chiriașul are următoarele obligații:

- a) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- b) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și de instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, de instalații, obiectele și dotările aferente;
- c) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- d) să predea proprietarului locuința în stare normală de folosință, la eliberarea acesteia.

Obligațiile chiriașului cu privire la întreținerea și repararea spațiului închiriat se păstrează și 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, reținând contravaloarea acestora din chirie.

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

Art. 31. - Chiria practică pentru locuințe va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și pe teren, precum și recuperarea investiției, în funcție de durata normată 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.

CAPITOLUL IV 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 agenți economici specializați, după caz. Obligațiile celor care administrează sunt, în principal, următoarele:

- a) gestionarea bunurilor și a fondurilor bănești;
- b) angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor necesare și urmărirea realizării acestora, în vederea funcționării corespunzătoare a clădirii;
- 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 vor constitui în asociații cu personalitate juridică.

Modul de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari se reglementează potrivit regulamentuluicadru cuprins în anexa nr. 2 la prezenta lege.

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.

CAPITOLUL V 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. - Locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.

Art. 40. - Locuințele sociale se vor amplasa numai pe terenurile aparținând unităților administrativ-teritoriale, potrivit prevederilor art. 11.

Art. 41. - Locuința socială se realizează cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor stabilite în limita suprafeței construite, potrivit anexei nr. 1 la prezenta lege.

Pentru locuințele care se realizează prin reabilitarea construcțiilor existente se consideră obligatorii numai prevederile legate de dotarea minimă.

Art. 42. - Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile cu un venit mediu net lunar realizat în ultimele 12 luni sub nivelul venitului net lunar pe familie, pentru care se acordă ajutor social potrivit legii, majorat cu 10%.

Nivelul minim astfel calculat va fi corectat periodic de Guvern, în funcție de evoluția situației economice și sociale, începând cu anul 1996.

Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale.

Declarațiile de venit, făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială sau penală, după caz.

Art. 43. - Locuințele sociale se repartizează de către consiliile locale pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, în condițiile prevederilor prezentului capitol, și de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate stabilită de consiliile locale, următoarele categorii de persoane: tinerii căsătoriți care au fiecare vârsta de până la 35 de ani, tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani, invalizii de gradul I și II, persoanele handicapate, pensionarii, veteranii și văduvele de război, beneficiarii prevederilor [Legii nr. 42/1990](#), republicată, și ai [Decretului-lege nr.118/1990](#), republicat, alte persoane sau familii îndreptățite.

Art. 44. - 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.

Art. 45. - Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice primarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

În cazurile în care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administrației publice locale va opera modificarea chiriei și a subvenției acordate, cuvenite proprietarului.

Art. 46. - Contractul de închiriere se poate rezilia:

- a) în condițiile prevăzute la art. 24 din prezenta lege;
- b) în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din prezenta lege, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.

Art. 47. - Locuințele sociale realizate potrivit prezentei legi nu pot fi vândute.

Art. 48. - Nu pot beneficia de locuințe sociale, potrivit prezentei legi, persoanele sau familiile care:

- a) dețin în proprietate o locuință;
- b) au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
- c) au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- d) dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință.

Art. 49. - Beneficiarii locuințelor sociale nu au dreptul să subînchirieze, să transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

Art. 50. - 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.

Statul sprijină construcția de locuințe sociale prin transferuri de la bugetul de stat, stabilite anual cu această destinație în bugetul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, prin legea bugetului de stat.

Persoanele fizice și agenții economici pot sprijini prin donații sau contribuții construcția de locuințe sociale.

CAPITOLUL VI Locuința de serviciu și locuința de intervenție

Art. 51. - Fondul de locuințe de serviciu se compune din:

- a) locuințe existente, care, potrivit prevederilor legale, rămân cu destinația de locuințe de serviciu la data intrării în vigoare a prezentei legi;
- b) locuințe noi.

Condițiile și durata de închiriere vor fi stipulate în contractul de închiriere încheiat între părțile contractante, accesoriu la contractul de muncă.

Art. 52. - Locuințele noi se finanțează, în condițiile legii, din:

- a) bugetul de stat și bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual cu această destinație;
- b) bugetele agenților economici, pentru salariații acestora.

Art. 53. - Locuințele de serviciu finanțate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale se realizează cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor, în limita suprafeței construite pe apartament, potrivit anexei nr. 1.

Locuințele de serviciu se vor amplasa după cum urmează:

- a) pe terenurile aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, pentru locuințele finanțate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale, cu asigurarea viabilizării terenurilor, potrivit prevederilor art. 12;
- b) pe terenurile aparținând agenților economici, pentru locuințele și lucrările de viabilizare a terenurilor, finanțate din bugetele acestora.

În situații deosebite, determinate de natura amplasamentului și de caracterul zonei, cu aprobarea ordonatorilor de credite, locuințele prevăzute la alin. 1 se pot construi cu suprafețe majorate cu până la 20% față de cele prevăzute în anexa nr. 1, iar peste această limită, cu aprobarea Guvernului.

Locuințele de serviciu realizate în condițiile prezentei legi, finanțate din bugetul de stat și din bugetele locale, pot fi vândute în condițiile legii, cu aprobarea Guvernului, în situația în care activitatea care a generat realizarea locuințelor respective s-a restrâns sau a încetat.

Art. 54. - Locuința de intervenție urmează regimul locuinței de serviciu.

Locuințele de intervenție se realizează o dată cu obiectivul de investiție și se amplasează în incinta acestuia sau în imediata apropiere.

Locuințele de intervenție nu pot fi vândute chiriașilor.

CAPITOLUL VII Locuința de necesitate

Art. 55. - Locuința de necesitate se finanțează și se realizează în condițiile stabilite pentru locuința socială. Locuința de necesitate se închiriază temporar persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile potrivit prevederilor art. 2 lit. f).

Contractul de închiriere se încheie de către primarul localității sau de către o persoană împuternicită de acesta, pe baza hotărârii consiliului local, până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuințele.

Art. 56. - Consiliile locale pot declara, în cazuri de extremă urgență, drept locuințe de necesitate, locuințele libere aflate în fondul de locuințe sociale.

CAPITOLUL VIII Locuința de protocol

Art. 57. - Locuințele de protocol sunt proprietate publică a statului.

Administrarea fondului locativ de protocol se face de către Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", care asigură evidența, întreținerea, repararea și conservarea acestuia, precum și încasarea chiriei.

Atribuirea, ocuparea și folosirea locuințelor de protocol se fac în condițiile prezentei legi.

Art. 58. - Președintele României, președintele Senatului, președintele Camerei Deputaților și primul-ministru beneficiază, în condițiile prezentei legi, de câte o locuință de protocol, ca reședință oficială.

Reședințele oficiale ale persoanelor prevăzute la alin. 1 se atribuie de către Guvern și sunt puse la dispoziția lor, împreună cu dotările aferente, pe întreaga perioadă a exercitării funcției, de către Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat".

Lista imobilelor cu destinație de reședință oficială, precum și a celorlalte locuințe de protocol, și condițiile pe care acestea trebuie să le îndeplinească se stabilesc prin hotărâre a Guvernului.

Art. 59. - Pot beneficia de locuință de protocol, la cerere, cu plata chiriei prevăzute de lege, persoanele care îndeplinesc următoarele funcții publice: vicepreședinți ai Senatului și ai Camerei Deputaților, miniștri de stat, miniștrii și asimilații acestora, precum și președintele Curții Supreme de Justiție, președintele Curții Constituționale, președintele Curții de Conturi, președintele Consiliului Legislativ și avocatul poporului, pe durata exercitării funcției sau a mandatului.

Pentru persoanele prevăzute la alin. 1, atribuirea locuinței 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.

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 deținute de persoanele prevăzute la art. 58 și 59.

CAPITOLUL IX 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.

De drepturile prevăzute în [Ordonanța Guvernului nr.19/1994](#) vor beneficia, de la data intrării în vigoare a legii, și tinerii căsătoriți care au, fiecare, vârsta până la 35 de ani, împliniți până la finele anului calendaristic în care are loc contractarea.

După finalizarea blocurilor de locuințe, sursele de constituire a depozitului special, potrivit prevederilor [Ordonanței Guvernului nr.19/1994](#) și ale normelor metodologice, se preiau ca venituri la depozitul special constituit în conformitate cu prevederile art. 9.

Art. 63. - În termen de 60 de zile de la data introducerii sistemului de determinare și impozitare a venitului global pentru persoane fizice, Guvernul va reglementa facilitățile prevăzute la cap. II din prezenta lege, de care să poată beneficia și persoanele fizice care investesc în construcția de locuințe și pentru punerea în siguranță a locuințelor avariate de seisme.

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 Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, 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.

Art. 69. - În termen de 24 de luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, proprietarii din clădirile cu mai multe locuințe în proprietate privată sau mixtă se vor constitui 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 funciară, înregistrarea proprietății în vederea constituirii asociațiilor de proprietari se face în registrele de publicitate aflate în vigoare la birourile de transcripțiuni și inscripțiuni imobiliare din judecătoria.

Până la data dobândirii personalității juridice a asociației de proprietari, asociațiile de locatari își desfășoară activitatea pe baza Decretului Consiliului de Stat nr. 387/1977 pentru aprobarea Statutului privind organizarea și funcționarea asociației locatarilor.

Art. 70. - [Decretul Consiliului de Stat nr.387/1977](#) pentru aprobarea Statutului privind organizarea și funcționarea asociației locatarilor, publicat în Buletinul Oficial, Partea I, nr. 116 din 16 noiembrie 1977, se abrogă după 24 de luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

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 limită ale locuințelor care se construiesc din fondurile statului, a prețurilor de contractare ale locuințelor proprietate personală și a prețurilor de vânzare ale locuințelor din fondul locativ de stat, cu excepția art. III și a anexelor nr. 3 și 4;
 - Decretul Consiliului de Stat nr.68/1975 privind îmbunătățirea regimului de construire a locuințelor din fondurile statului sau din fondurile populației cu sprijinul statului în credite și execuție;
 - art. 12 alin. 1 lit. a) și alin. 2, art. 21-25 și art. 35 alin. 2 din [Legea nr. 50/1991](#) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
 - orice alte dispoziții contrare prevederilor prezentei legi.
-

**EXIGENȚE MINIMALE
pentru locuințe**

A. Cerințe minimale:

- acces liber individual la spațiul locuibil, fără tulburarea posesiei și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o altă persoană sau familie;
- spațiu pentru odihnă;
- spațiu pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrică și apa potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere.

B. Suprafețe minimale

Persoane/ Spații de familie depozitare	Camere/ Suprafața locuință utilă	Camera de zi Suprafața construită	Dormi- toare Suprafața construită	Loc de luat masa	Bucătărie de zi	Încăperi sanitare
nr. m2	nr. m2	m2 m2	m2	m2	m2	m2
1 2,00	1 37,00	18,00 58,00	-	2,50	5,00	4,50
2 2,00	2 52,00	18,00 81,00	12,00	3,00	5,00	4,50
3 2,50	3 66,00	18,00 102,00	22,00	3,00	5,50	6,50
4 3,50	3 74,00	19,00 115,00	24,00	3,50	5,50	6,50
5 4,00	4 87,00	20,00 135,00	34,00	3,50	6,00	7,50
6 4,50	4 93,00	21,00 144,00	36,00	4,50	6,00	7,50
7 5,00	5 107,00	22,00 166,00	46,00	5,00	6,50	9,00
8 5,50	5 110,00	22,00 171,00	48,00	6,00	6,50	9,00

NOTĂ:

- Suprafața camerei de zi de la locuința cu o cameră include spațiul pentru dormit.
- Locul de luat masa poate fi înglobat în bucătărie sau în camera de zi.

- Înălțimea liberă minimă a camerelor de locuit va fi de 2,55 m, cu excepția mansardelor, supantelor și nișelor, la care se va asigura un volum minim de 15 m³ de persoană.
- Suprafața locuibilă este suprafața desfășurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi.
- Suprafața utilă este suprafața desfășurată, mai puțin suprafața aferentă pereților.
- Suprafața utilă a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde: cameră de zi, dormitoare, băi, WC, duș, bucătărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile golurilor de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nișele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,50 m² pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex, rampa, mai puțin palierele, nu se cuprinde în suprafața utilă a locuinței.
- Suprafața construită pe locuință, prevăzută în tabelul B, este suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei-părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței; în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.
- Suprafața încăperii sanitare principale din locuință va permite accesul la cada de baie al persoanelor imobilizate în scaun cu rotile.
- Încăperea sanitară se include în locuință, în cazul în care pot fi asigurate alimentarea cu apă și canalizarea.
- Lățimea 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
Cadă de baie	1	-	-
Vas WC	1	1	1

Lavoar mare	1	-	-
mic	-	1	1
Cuvă pentru duș	-	1	-
Etajeră mare	1	-	-
mică	-	1	1
Oglindă mare	1	-	-
mică	-	1	1
Portprosop	1	1	1
Portsăpun	1	1	1
Porthârtie	1	1	1
Cuier	1	1	-
Sifon pardoseală	1	1	-

NOTĂ:

- În baie se va prevedea spațiul pentru mașina de spălat rufe.
- Încăperile sanitare vor fi ventilate direct sau prin coș de ventilație.

E. Dotarea minimă a bucătăriei

Nr. de camere/locuință	1-2	3	4	5
Spălător cu cuvă și picurător	1	1	1	1

NOTĂ:

- În bucătărie se vor prevedea: coș de ventilație, spațiu pentru frigider și pentru masa de lucru.

F. Dotarea minimă cu instalații electrice

	Dormitor	Cameră de zi	Bucătărie	Baie	Duș
WC					
Loc de lampă	1	1	-	-	-
Aplică	-	-	1	1	1
Comutator	1	1	-	-	-
Întrerupător	-	-	1	1	1
Priză	2	3	1	-	-
Priză cu contact de protecție	-	-	1	1	-

NOTĂ:

- Se vor prevedea întrerupătoare și aplice 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. Spații și instalații 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, cărucioare și pentru uscarea rufelor.
- Spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor 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 Nr. 2

REGULAMENTUL-CADRU al asociațiilor de proprietari

CAPITOLUL I 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 au altă destinație decât aceea de locuință, respectiv apartamente proprietate individuală, iar restul este proprietate comună indiviză.

Proprietatea imobiliară nu este un condominiu decât dacă cota-parte indiviză de proprietate comună revine proprietarilor apartamentelor și nu poate fi separată de proprietatea asupra apartamentelor.

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 aflată 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 deținută 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, coșurile de fum, scările, holurile, pivnițele, subsolurile, casa scării, tubulatura de gunoi, rezervoarele de apă, ascensoarele.

Proprietatea comună include instalații 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 cotă-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-părți 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 căreia 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 proprietatea comună sau care nu pot fi înregistrate pe fiecare locuință.

CAPITOLUL II

Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari

Art. 4. - Asociația de proprietari se constituie în cadrul unei adunări, convocată în termen de 60 de zile de la data la care întreaga clădire a fost înregistrată în Cartea funciară.

Membrii asociației vor fi toți proprietarii apartamentelor, inclusiv primăria sau fondatorul, atât timp cât aceștia continuă să dețină unul sau mai multe apartamente din clădire.

Art. 5. - Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în momentul înregistrării la judecătoria pe raza căreia se află clădirea pentru care s-a constituit asociația, potrivit regulilor privind persoanele juridice.

În cazul clădirilor cu mai puțin de 20 de proprietari asociați, asociația se poate constitui pe grupe de clădiri învecinate, reunind, de regulă, minimum 3 proprietari, pe criteriul intereselor comune în gospodărirea proprietății.

Art. 6. - Judecătoria se pronunță asupra cererii de înregistrare, pe baza acordului de constituire și a statutului asociației de proprietari.

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

Art. 7. - Asociațiile de locatari din clădirile cu mai multe apartamente aflate în proprietate privată sau mixtă, inclusiv ca urmare a aplicării prevederilor [Decretului-lege nr.61/1990](#) și ale [Legii nr. 85/1992](#), se vor transforma în asociații de proprietari, potrivit normelor cuprinse în prezentul regulament-cadru.

CAPITOLUL III

Acordul de asociere

Art. 8. - Acordul de asociere trebuie să conțină:

- a) adresa proprietății;
- b) numele și prenumele proprietarilor unităților locative;
- c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente structurate pe număr de camere, terenul aferent clădirii.

Descrierea trebuie să fie suficientă din punct de vedere juridic pentru înregistrarea în Cartea funciară de la biroul de înregistrare a proprietăților imobiliare;
d) planșe sau schițe, în măsură să asigure o bună identificare, prin localizare și suprafață, a fiecărui spațiu, respectiv apartament, din structura clădirii;
e) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună;
f) cota-parte ce revine fiecărui apartament din proprietatea comună.

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 cotelor-părți din veniturile și cheltuielile comune se face proporțional cu cota-parte din proprietatea comună aferentă fiecărui apartament.

Art. 11. - În cazul spațiilor, respectiv al apartamentelor cu mai mult de un proprietar, relațiile de coproprietate între proprietari vor fi reglementate în conformitate cu prevederile Codului civil.

Art. 12. - Pentru amendarea sau modificarea acordului de asociere este necesar acceptul a cel puțin 80% din votul proprietarilor de apartamente, respectiv alte spații cu altă destinație decât aceea de locuință.

Orice amendare sau modificare trebuie să fie înregistrată la judecătoria pe raza căreia se află clădirea.

Art. 13. - În cazul în care apartamentele, respectiv spațiile, pot fi adăugate sau retrase din asociație, acordul de asociere trebuie să stabilească formula care se va folosi pentru recalcularea cotelor ce revin apartamentelor rămase în asociație.

CAPITOLUL IV

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 întrunirea 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 înștiințarea 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 oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament, respectivul proprietar trebuie să repare stricăciunile sau să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații.

CAPITOLUL V

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.

Întrunirile speciale ale asociației pot fi convocate oricând de către comitetul executiv sau de către proprietarii de apartamente, reprezentând cel puțin 20% din cotele de proprietate.

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

Art. 22. - Asociația de proprietari poate adopta decizii, dacă cel puțin două treimi din numărul membrilor sunt prezenți personal sau prin reprezentant.

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

La adunarea reconvocată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, deciziile pot fi adoptate indiferent de numărul membrilor prezenți.

Art. 23. - Pentru adoptarea deciziilor în adunarea 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.

Deciziile asociației de proprietari vor fi luate, în general, cu un vot reprezentând majoritatea simplă din totalitatea voturilor obținute.

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 suspendă din funcție pe cel care administrează proprietatea sau pe ceilalți funcționari sau angajați, în vederea administrării și buneii funcționări a clădirii; personalul necesar bunei gospodării a părților și a instalațiilor de folosință comună ale clădirilor poate fi angajat prin contract individual de muncă sau prin convenție civilă, conform celor stabilite prin negociere;
- c) inițiază sau apără în procese, în nume propriu sau în numele proprietarilor de apartamente, interesele legate de clădire;
- d) încheie contracte și își asumă obligații în nume propriu sau în numele proprietarilor de apartamente, în interesele legate de clădire;
- e) reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea proprietății comune;
- f) impune penalizări pentru întârzierea plății cotelor de întreținere;
- g) adoptă sau amendează deciziile, regulile și regulamentele;
- h) completează la zi cartea tehnică a construcției;
- i) asigură urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata ei;
- j) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor de apartamente.

Art. 25. - Dacă o decizie a asociației de proprietari este contrară legii sau acordului de asociere sau este de natură să producă daune considerabile intereselor unei minorități a proprietarilor de apartamente, orice proprietar poate acționa în justiție valabilitatea respectivei decizii, în termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia. Acționarea în

justiție nu trebuie să întrerupă executarea deciziei decât în cazul în care instanța hotărăște suspendarea deciziei respective.

CAPITOLUL VI 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 își asumă obligații în numele asociației. El reprezintă asociația de proprietari împotriva unui terț, inclusiv în acțiunile judecătorești inițiate de asociație împotriva unui proprietar de apartament care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în procesele inițiate de un proprietar de apartament care contestă o decizie a asociației de proprietari.

CAPITOLUL VII 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 percepută o sumă specială, în afara cheltuielilor comune prevăzute în buget, destinată 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, oricărui 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 datoriilor.