

Parlamentul Romaniei

Lege nr. 114/1996*din 11/10/1996*

Versiune actualizata la data de 07/04/2006

Legea locuintei@

@Text actualizat la data de 07.04.2006 avandu-se in vedere republicarea din Monitorul Oficial, Partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997, precum si urmatoarele acte:

- O.U.G. nr. 44/1998
- O.U.G. nr. 127/1999
- Legea nr. 145/1999
- O.U.G. nr. 17/2000
- O.U.G. nr. 22/2000
- O.G. nr. 76/2001
- O.U.G. nr. 42/2005
- Legea nr. 62/2006
- H.G. nr. 417/2006.

Reglementarea cadrului general de realizare, exploatare si administrare a locuintelor are la baza urmatoarele principii:
Accesul liber si neingradit la locuinta este un drept al fiecarui cetatean.

Realizarea locuintelor constituie un obiectiv major, de interes national, pe termen lung, al administratiei publice centrale si locale.

CAPITOLUL I Dispozitii generale

Art. 1. - Prezenta lege reglementeaza aspectele sociale, economice, tehnice si juridice ale constructiei si folosintei locuintelor.

Art. 2. - Termenii utilizati in cuprinsul prezentei legi au urmatorul inteles:

a) Locuinta

Constructie alcatuita din una sau mai multe camere de locuit, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, care satisface cerintele de locuit ale unei persoane sau familii.

b) Locuinta convenabila

Locuinta care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerinta utilizatorului si caracteristicile locuintei, la un moment dat, acopera necesitatile esentiale de odihna, preparare a hranei, educatie si igiena, asigurand exigentele minimale prezentate in anexa nr. 1 la prezenta lege.

c) Locuinta sociala

Locuinta care se atribuie cu chirie subventionata unor persoane sau familii, a caror situatie economica nu le permite accesul la o locuinta in proprietate sau inchirierea unei locuinte in conditiile pietei.

d) Locuinta de serviciu

Locuinta destinata functionarilor publici, angajatilor unor institutii sau agenti economici, acordata in conditiile contractului de munca, potrivit prevederilor legale.

e) Locuinta de interventie

Locuinta destinata cazarii personalului unitatilor economice sau bugetare, care, prin contractul de munca, indeplineste activitati sau functii ce necesita prezenta permanenta sau in caz de urgenta in cadrul unitatilor economice.

f) Locuinta de necesitate

Locuinta destinata cazarii temporare a persoanelor si familiilor ale caror locuinte au devenit inutilizabile in urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale caror locuinte sunt supuse demolarii in vederea realizarii de lucrari de utilitate publica, precum si lucrarilor de reabilitare ce nu se pot efectua in cladiri ocupate de locatari.

g) Locuinta de protocol

Locuinta destinata utilizarii de catre persoanele care sunt alese sau numite in unele functii ori demnitati publice, exclusiv pe durata exercitarii acestora.

h) Casa de vacanta

Locuinta ocupata temporar, ca resedinta secundara, destinata odihnei si recreerii.

Art. 3. - Autorizarea executarii constructiilor de locuinte noi, indiferent de natura proprietatii sau a amplasamentului, se face pe baza satisfacerii exigentelor minimale, prevazute in anexa nr. 1 la prezenta lege.

Consiliile judetene si locale, potrivit competentelor stabilite prin lege, pot autoriza executarea etapizata a constructiilor de locuinte.

CAPITOLUL II Dezvoltarea constructiei de locuinte

Art. 4. - Persoanele fizice sau juridice romane pot realiza, cu respectarea prevederilor legale, constructii de locuinte pentru folosinta proprie sau in scopul valorificarii acestora.

Art. 5. - Abrogat.@

Locuintele care se realizeaza prin investitii din profit de catre persoane juridice romane, precum si in conditiile art. 7 si

20 din prezenta lege se pot amplasa pe terenurile apartinand persoanelor fizice beneficiare de locuinte, ale persoanelor juridice investitoare sau pe terenuri concesionate in acest scop de consiliile locale persoanelor juridice sau fizice, cu o reducere de pana la 95% din taxa de concesiune.@

Abrogat.@

Lucrarile privind cladirile si terenurile necesare pentru construirea de locuinte prin Agentia Nationala pentru Locuinte, cu exceptia caselor de vacanta, sunt de utilitate publica.@

@Alineatul 1 a fost abrogat prin art. IV al O.U.G. nr. 127/1999

- Alineatul 2 a fost modificat prin articolul unic, pct. 1 din O.U.G. nr. 22/2000
- Alineatele 3 si 4 au fost introduse prin art. I, pct. 1 din Legea nr. 145/1999.
- Alineatul 3 a fost abrogat prin art. 37 din O.U.G. nr. 17/2000.
- Alineatul 4 a fost modificat prin articolul unic, pct. 2 din O.U.G. nr. 22/2000.

Art. 5¹. - (1) Pentru stimularea constructiei de locuinte, persoanele fizice care construiesc pentru prima data o locuinta prin credit ipotecar pot beneficia de o subventie de 20% din valoarea unei locuinte de pana la 100.000 euro, daca indeplinesc urmatoarele conditii:

- a) sa aiba un drept real asupra terenului pe care urmeaza sa realizeze constructia;
- b) sa nu fi beneficiat de o alta forma de subventie sau sprijin de la bugetul de stat pentru construirea ori cumpararea unei locuinte;
- c) sa nu detina in proprietate o locuinta cu o suprafata construita mai mare de 100 m²;
- d) constructia sa se incadreze in noi ansambluri de locuinte si sa respecte intocmai documentatiile de urbanism aprobate;
- e) constructia sa fie executata de o societate de constructii autorizata, care sa asigure calitatea executiei impuse de legislatia in vigoare;
- f) societatea de constructii sa prezinte toate conditiile de eligibilitate impuse de lege.

(2) Suma reprezentand subventia de 20% va fi virata societatii de constructii dupa receptia lucrarilor si predarea catre beneficiar a constructiei in stare normala de folosinta, dupa ce aceasta face dovada achitarii la zi a taxelor si impozitelor datorate.

(3) Resursele financiare necesare pentru acordarea subventiei de 20% se asigura prin Agentia Nationala pentru Locuinte, in limita sumelor alocate anual cu aceasta destinatie in bugetul Ministerului Transporturilor, Constructiilor si Turismului.@

@Articolul a fost introdus prin art. unic pct. 1 din Legea nr. 62/2006.

Art. 6. - Abrogat.@

@Articolul a fost abrogat prin art. IV al O.U.G. nr. 127/1999.

Art. 7. - Consiliile locale pot realiza din depozitele special constituite locuinte cu suprafetele construite prevazute in anexa nr. 1 la prezenta lege, exercitand controlul asupra pretului de vanzare, in vederea inlesnirii accesului la proprietate pentru unele categorii de persoane, in urmatoarea ordine de prioritate:

- a) tinerii casatoriti care, la data contractarii locuintei, au, fiecare, varsta de pana la 35 de ani;
- b) persoanele care beneficiaza de facilitati la cumpararea sau construirea unei locuinte, potrivit prevederilor Legii nr. 42/1990, republicata;
- c) persoanele calificate din agricultura, invatamant, sanatate, administratie publica si culte, care isi stabilesc domiciliul in mediul rural;
- d) alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale.

Persoanele din categoriile mentionate la lit. a)-d) pot beneficia de o subventie de la bugetul de stat, in limitele prevederilor bugetare anuale, in raport cu venitul mediu net lunar pe membru de familie, de pana la 30% din valoarea locuintei calculata la valoarea finala a acesteia, precum si de plata in rate lunare, pe termen de 20 de ani, a diferentiei fata de pretul final al locuintei, dupa ce s-au sczut subventia si avansul minim obligatoriu de 10% achitat de contractant, din valoarea locuintelor calculata la data contractarii.@

Dobanda la suma avansata din depozitul special, care se restituie in rate, este de 5% anual.@

Abrogat.@

Abrogat.@

In cazul nerestituirii la termenele stabilite a ratelor scadente, se va plati o dobanda de 10% anual asupra acestor rate.

Autoritatile publice locale, prin administratori delegati de acestea, vor incheia cu persoanele fizice prevazute in prezentul articol contracte de imprumut pentru sumele avansate din depozitul special, potrivit normelor legale in vigoare.

@Alineatul 2 a fost modificat prin art. I, pct. 2 din Legea nr. 145/1999

- Alineatele 4 si 5 (foste 3 si 4) au fost abrogate prin art. I, pct. 3 din Legea nr. 145/1999.
- Alineatul 3 a fost introdus prin articolul unic, pct. 3 din O.U.G. nr. 22/2000

@A se vedea H.G. nr. 417/2006, care prevede:

"Art. 1. - Subventia de la bugetul de stat prevazuta la art. 7 alin. 2 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru cumpararea de locuinte in anul 2006, se acorda in cuantum de 30% din valoarea locuintei calculata la valoarea finala a acesteia categoriilor de persoane prevazute la art. 7 alin. 1 din acelasi act normativ, care au un venit mediu net lunar pe membru de familie de pana la 520 lei (RON).

Art. 2. - Pentru categoriile de persoane cu venituri medii nete lunare pe membru de familie mai mari de 520 lei (RON), cuantumul subventiei de la bugetul de stat, prevazuta la art. 7 din Legea nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, se stabileste dupa cum urmeaza:

- a) 20% pentru un venit mediu net lunar pe membru de familie cuprins intre 521 lei (RON) si 600 lei (RON);

- b) 10% pentru un venit mediu net lunar pe membru de familie cuprins între 601 lei (RON) și 630 lei (RON);
- c) 5% pentru un venit mediu net lunar pe membru de familie cuprins între 631 lei (RON) și 710 lei (RON)."

Art. 8. - Persoanele fizice prevazute 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) încasarile 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 prevazute la art. 7 lit. c), sau dacă locuința în care gospodăresc împreună nu satisface exigentele minimale de suprafață, prevazute 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 utilitatilor și dotărilor edilitare necesare condițiilor de locuit.

Art. 12. - Lucrarile 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.

Abrogat. @

@Alineatul 2 a fost abrogat prin art. IV al O.U.G. nr. 127/1999.

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

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

@Alineatul 2 a fost introdus prin art. I, pct. 4 din Legea nr. 145/1999.

Art. 14. - Folosirea sumelor existente în depozitele constituite la nivelul consiliilor locale este de competență 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, prevazute în Legea privind finanțele publice.

În executia 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 sotul, soția, copiii și părinții sotiilor, 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. - Abrogat. @

@Articolul a fost abrogat prin art. 8 lit. b) din O.U.G. nr. 42/2005.

CAPITOLUL III

Inchirierea locuintelor

Art. 21. - Inchirierea locuintelor se face pe baza acordului dintre proprietar si chirias, consemnat prin contract scris, care se va inregistra la organele fiscale teritoriale si va cuprinde:

- a) adresa locuintei care face obiectul inchirierii;
- b) suprafata locativa si dotarile folosite in exclusivitate si in comun;
- c) suprafata curtilor si a gradinilor folosite in exclusivitate sau in comun;
- d) valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia si modul de plata;
- e) suma platita in avans in contul chiriei;
- f) locul si conditiile in care se realizeaza primirea si restituirea cheilor;
- g) obligatiile partilor privind folosirea si intretinerea spatiilor care fac obiectul contractului;
- h) inventarul obiectelor si al dotarilor aferente;
- i) data intrarii in vigoare si durata;
- j) conditiile privind folosinta exclusiva si in comun a partilor aflate in coproprietate;
- k) persoanele care vor locui impreuna cu titularul contractului;
- l) alte clauze convenite intre parti.

Art. 22. - Sunt nule de drept orice clauze cuprinse in contractul de inchiriere, care:

- a) obliga chiriasul sa recunoasca sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
- b) prevad raspundabilitatea colectiva a chiriailor in caz de degradare a elementelor de constructii si a instalatiilor, a obiectelor si dotarilor aferente spatiilor comune;
- c) impun chiriailor sa faca asigurari de daune;
- d) exonereaza proprietarul de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
- e) autorizeaza pe proprietar sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.

Art. 23. - In cazul in care partile nu convin asupra reînnoirii contractului de inchiriere, chiriasul este obligat sa paraseasca locuinta la expirarea termenului contractual.

Art. 24. - Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face in urmatoarele conditii:

- a) la cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen de minimum 60 de zile;
- b) la cererea proprietarului, atunci cand:
 - chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
 - chiriasul a pricinuit insemnate stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor, sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
 - chiriasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
 - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;
- c) la cererea asociatiei de proprietari, atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioada de 3 luni, daca au fost stabilite, prin contractul de inchiriere, in sarcina chiriasului.

Art. 25. - Evacuarea chiriasului se face numai pe baza unei hotarari judecatoresti irevocabile.

Chiriasul este obligat la plata chiriei prevazute in contractul de inchiriere, pana la data executarii efective a hotararii de evacuare.

Art. 26. - Chiriasul poate subinchiria, modifica sau imbunatati locuinta detinuta, numai cu acordul prealabil scris si in conditiile stabilite de proprietar, daca acestea nu sunt interzise prin contractul de inchiriere principal.

Beneficiarul contractului de subinchiriere nu se poate prevala de nici un drept impotriva proprietarului si nici asupra oricarui titlu de ocupare.

Contractul de subinchiriere, incheiat cu respectarea prevederilor legale, se inregistreaza la organele fiscale teritoriale.

Art. 27. - In cazul parasirii definitive a domiciliului de catre titularul contractului de inchiriere sau al decesului acestuia, precum si in cazul titularului de contract, nerezident, care, fara a fi detasat, nu a mai folosit locuinta mai mult de 2 ani, fara intrerupere, inchirierea continua dupa caz:

- a) in beneficiul sotului sau al sotiei, daca a locuit impreuna cu titularul;
- b) in beneficiul descendentilor sau al ascendentilor, daca au locuit impreuna cu acesta;
- c) in beneficiul altor persoane care au avut acelasi domiciliu cu titularul cel putin un an si care au fost inscrise in contractul de inchiriere.

In cazul mai multor cereri, beneficiul contractului de inchiriere se dispune prin hotarare judecatoreasca.

In lipsa persoanelor care pot solicita locuinta, potrivit alin. 1, contractul de inchiriere inceteaza in termen de 30 de zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului sau de la data inregistrarii decesului ori de la implinirea termenului de 2 ani de nefolosire neintrerupta a locuintei. @

@Articolul a fost modificat prin art. I, pct. 7 din Legea nr. 145/1999.

Art. 28. - Proprietarul are urmatoarele obligatii:

- a) sa predea chiriasului locuinta in stare normala de folosinta;
- b) sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta in exploatare si de functionalitate a cladirii pe toata durata inchirierii locuintei;
- c) sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, imprejmuiuri, pavimente), curtile si gradinile, precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scari exterioare);
- d) sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si de preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonice etc.).

Art. 29. - Chiriasul are urmatoarele obligatii:

- a) sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatii sau inlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
- b) sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si de instalatii deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a

folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, de instalatii, obiectele si dotarile aferente;

c) sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata durata contractului de inchiriere;

d) sa predea proprietarului locuinta in stare normala de folosinta, la eliberarea acesteia.

Obligatiile chirasului cu privire la intretinerea si repararea spatiului inchiriat se pastreaza si in cazul subinchirierii locuintei.

Art. 30. - In cazul neindeplinirii de catre proprietar a obligatiilor care ii revin cu privire la intretinerea si repararea locuintei inchiriate, lucrarile pot fi executate de catre chiriasi in contul proprietarului, retinand contravaloarea acestora din chirie.

Chirasul va putea executa aceste lucrari, daca degradarea produsa este de natura sa afecteze folosinta normala a cladirii sau a locuintei si numai atunci cand proprietarul, la sesizarea scrisa a chirasului, nu a luat masuri de executare a lucraii, in termen de 30 de zile de la data sesizarii.

Art. 31. - Chiria practicata pentru locuinte va acoperi cheltuielile de administrare, intretinere si reparatii, impozitele pe cladiri si pe teren, precum si recuperarea investitiei, in functie de durata normata stabilita potrivit prevederilor legale, precum si un profit supus negocierii intre parti.

Art. 32. - Nivelul maxim al chiriei pentru locuintele aflate in proprietatea statului se stabileste prin lege speciala. Chiria maxima pentru aceste locuinte se diferentiaza pe categorii de localitati si pe zone de catre consiliile locale, dupa criteriile avute in vedere la stabilirea impozitelor si a taxelor locale pentru terenuri.

Art. 33. - Titularii de contracte de inchiriere pot face intre ei schimb de locuinte, cu avizul autoritatii care a aprobat inchirierea sau, dupa caz, al proprietarului locuintei.

CAPITOLUL IV Administrarea cladirilor de locuit

Art. 34. - Cladirile de locuit pot fi date de proprietar in administrarea unor persoane fizice sau juridice, asociatii, servicii publice sau agenti economici specializati, dupa caz.

Obligatiile celor care administreaza sunt, in principal, urmatoarele:

- a) gestionarea bunurilor si a fondurilor banesti;
- b) efectuarea formalitatilor necesare in angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor pentru exploatarea si intretinerea cladirii, derularea si urmarirea realizarii acestor contracte;@
- c) asigurarea cunoasterii si respectarii regulilor de locuit in comun;
- d) reprezentarea intereselor proprietarului in raport cu autoritatile publice;
- e) indeplinirea oricaror alte obligatii prevazute de lege.

@Litera b) de la alineatul 2 a fost modificata prin art. I, pct. 8 din Legea nr. 145/1999.

Art. 35. - In cladirile de locuit cu mai multe locuinte, proprietarul raspunde de asigurarea conditiilor de functionare normala a locuintei aflate in proprietate exclusiva si a spatiilor aflate in proprietate indiviza.

In acest scop proprietarii se pot constitui in asociatii cu personalitate juridica.@

Modul de infiintare, organizare si functionare a asociatiilor de proprietari se reglementeaza potrivit regulamentului-cadru cuprins in anexa nr. 2 la prezenta lege.

@Alineatul 2 a fost modificat prin art. I, pct. 9 din Legea nr. 145/1999.

Art. 35¹. - Asociatia de proprietari are un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor si altor spatii, proprietate a membrilor sai, precum si un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de contributie la cheltuielile comune ale cladirii cu mai multe apartamente si/sau spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta, dupa cheltuielile de judecata datorate tuturor creditorilor in interesul carora au fost facute.

Privilegiul se inscrie in registrul de publicitate imobiliara al judecatoriei, la cererea presedintelui asociatiei de proprietari, pe baza extraselor de pe listele lunare de plata a cotelor de contributie din care rezulta suma datorata, in cazul in care creanta reprezinta o restanta de cel putin 3 luni. Privilegiul se radiaza la cererea reprezentantului legal al asociatiei sau a proprietarului, pe baza chitantei sau a altui inscris prin care asociatia confirma plata sumei datorate.

Operatiunile de publicitate imobiliara privitoare la privilegiul prevazut la alin. 1 si 2 sunt scutite de taxa de timbru.@

@Articolul a fost introdus prin art. I, pct. 10 din Legea nr. 145/1999.

Art. 36. - In cazurile in care, in cladirile de locuinte, unul dintre proprietari sau chiriasi impiedica cu buna stiinta si sub orice forma folosirea normala a imobilului de locuit, creand prejudicii celorlalti proprietari sau chiriasi, dupa caz, la solicitarea proprietarilor cladirilor sau a reprezentantului legal al acestora, instanta va hotari masurile pentru folosirea normala a imobilului.

Art. 37. - Chirasiile cladirilor cu mai multe locuinte se pot asocia, potrivit legii, in scopul reprezentarii intereselor lor in raporturile cu proprietarii, precum si cu alte persoane juridice sau persoane fizice.

In acelasi scop, in cazul neconstituirii asociatiei, chirasiile pot mandata un reprezentant.

CAPITOLUL V Locuinta sociala

Art. 38. - Constructiile de locuinte sociale se pot realiza, in orice localitate, pe amplasamentele prevazute in documentatiile de urbanism si in conditiile prezentei legi.

Constituirea fondului de locuinte sociale se face prin realizarea de constructii noi si prin reabilitarea unor constructii existente.

Consiliile locale controleaza si raspund de fondul de locuinte sociale situate pe teritoriul unitatilor administrativ-teritoriale respective.

Art. 39. - Locuintele sociale apartin domeniului public al unitatilor administrativ-teritoriale.

Art. 40. - Locuintele sociale se vor amplasa numai pe terenurile apartinand unitatilor administrativ-teritoriale, potrivit prevederilor art. 11.

Art. 41. - Locuinta sociala se realizeaza cu respectarea suprafetei utile si a dotarilor stabilite in limita suprafetei construite, potrivit anexei nr. 1 la prezenta lege.

Pentru locuintele care se realizeaza prin reabilitarea constructiilor existente se considera obligatorii numai prevederile legate de dotarea minima.

Art. 42. - Au acces la locuinta sociala, in vederea inchirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar, realizat in ultimele 12 luni, cu cel putin 20% sub nivelul veniturii net lunar pe membru de familie sau, dupa caz, pe persoana, stabilit conform prevederilor art. 8 alin. 2.@

Nivelul minim astfel calculat va fi corectat periodic de Guvern, in functie de evolutia situatiei economice si sociale, incepand cu anul 1996.

Venitul net lunar pe familie se stabileste pe baza declaratiei de venit si a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale. Declaratiile de venit, facute cu nesinceritate, atrag raspunderea materiala sau penala, dupa caz.

@Alineatul 1 a fost modificat prin art. I, pct. 11 din Legea nr. 145/1999.

Art. 43. - Locuintele sociale se repartizeaza de catre consiliile locale pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, in conditiile prevederilor prezentului capitol, si de ele pot beneficia, in ordinea de prioritate stabilita de consiliile locale, urmatoarele categorii de persoane: tinerii casatoriti care au fiecare varsta de pana la 35 de ani, tinerii proveniti din institutii de ocrotire sociala si care au implinit varsta de 18 ani, invalizii de gradul I si II, persoanele handicapate, pensionarii, veteranii si vaduvele de razboi, beneficiarii prevederilor Legii nr. 42/1990, republicata, si ai Decretului-lege nr. 118/1990, republicat, alte persoane sau familii indreptatite.

Art. 44. - Contractul de inchiriere se incheie de catre primar sau de catre o persoana imputernicita de acesta cu beneficiarii stabiliti de consiliul local, pe o perioada de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe baza declaratiei de venituri si a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

Nivelul chiriei nu va depasi 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferenta pana la valoarea nominala a chiriei, calculata potrivit art. 31, va fi subventionata de la bugetul local al unitatii administrativ-teritoriale unde este situata locuinta sociala.

Art. 45. - Titularul contractului de inchiriere este obligat sa comunice primarului, in termen de 30 de zile, orice modificare produsa in venitul net lunar al familiei acestuia, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere.

In cazurile in care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administratiei publice locale va opera modificarea chiriei si a subventiei acordate, cuvenite proprietarului.

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

- a) in conditiile prevazute la art. 24 din prezenta lege;
- b) in cazul in care venitul mediu net lunar pe familie, realizat in 2 ani fiscali consecutivi, depaseste cu peste 20% nivelul minim prevazut la art. 42 din prezenta lege, iar titularul contractului de inchiriere nu a achitat valoarea nominala a chiriei in termen de 90 de zile de la comunicare.

Art. 47. - Locuintele sociale realizate potrivit prezentei legi nu pot fi vandute.

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

- a) detin in proprietate o locuinta;
- b) au instrainat o locuinta dupa data de 1 ianuarie 1990;
- c) au beneficiat de sprijinul statului in credite si executie pentru realizarea unei locuinte;
- d) detin, in calitate de chirias, o alta locuinta din fondul locativ de stat.@

@Litera d) a fost modificata prin art. I, pct. 12 din Legea nr. 145/1999.

Art. 49. - Beneficiarii locuintelor sociale nu au dreptul sa subinchirieze, sa transmita dreptul de locuire sau sa schimbe destinatia spatiului inchiriat, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere si a suportarii eventualelor daune aduse locuintei si cladirii, dupa caz.

Art. 50. - Finantarea locuintelor sociale se asigura din bugetele locale, in limitele prevederilor bugetare aprobate anual, ale consiliilor locale, in care scop se instituie o subdiviziune de cheltuieli distincta in aceste bugete.

Statul sprijina constructia de locuinte sociale prin transferuri de la bugetul de stat, stabilite anual cu aceasta destinatie in bugetul Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, prin legea bugetului de stat.

Persoanele fizice si agentii economici pot sprijini prin donatii sau contributii constructia de locuinte sociale.

CAPITOLUL VI

Locuinta de serviciu si locuinta de interventie

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

- a) locuinte existente, care, potrivit prevederilor legale, raman cu destinatia de locuinte de serviciu la data intrarii in vigoare a prezentei legi;
- b) locuinte noi.

Conditiiile si durata de inchiriere vor fi stipulate in contractul de inchiriere incheiat intre partile contractante, accesoriu la contractul de munca.

Art. 52. - Locuintele noi se finanteaza, in conditiile legii, din:

- a) bugetul de stat si bugetele locale, in limitele prevederilor bugetare aprobate anual cu aceasta destinatie;
- b) bugetele agentilor economici, pentru salariatii acestora.

Art. 53. - Locuintele de serviciu finantate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale se realizeaza cu respectarea suprafetei utile si a dotarilor, in limita suprafetei construite pe apartament, potrivit anexei nr. 1.

Locuintele de serviciu se vor amplasa dupa cum urmeaza:

- a) pe terenurile aflate in proprietatea statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale, pentru locuintele finantate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale, cu asigurarea viabilizarii terenurilor, potrivit prevederilor art. 12;
- b) pe terenurile apartinand agentilor economici, pentru locuintele si lucrarile de viabilizare a terenurilor, finantate din bugetele acestora.

In situatii deosebite, determinate de natura amplasamentului si de caracterul zonei, cu aprobarea ordonatorilor de credite, locuintele prevazute la alin. 1 se pot construi cu suprafete majorate cu pana la 20% fata de cele prevazute in anexa nr. 1, iar peste aceasta limita, cu aprobarea Guvernului.

Locuintele de serviciu realizate in conditiile prezentei legi, finantate din bugetul de stat si din bugetele locale, pot fi vandute in conditiile legii, cu aprobarea Guvernului, in situatia in care activitatea care a generat realizarea locuintelor respective s-a restrans sau a incetat.

Art. 54. - Locuinta de interventie urmeaza regimul locuintei de serviciu.

Locuintele de interventie se realizeaza o data cu obiectivul de investitie si se amplaseaza in incinta acestuia sau in imediata apropiere.

Locuintele de interventie nu pot fi vandute chirasilor.

CAPITOLUL VII Locuinta de necesitate

Art. 55. - Locuinta de necesitate se finanteaza si se realizeaza in conditiile stabilite pentru locuinta sociala.

Locuinta de necesitate se inchiriaza temporar persoanelor si familiilor ale caror locuinte au devenit inutilizabile potrivit prevederilor art. 2 lit. f).

Contractul de inchiriere se incheie de catre primarul localitatii sau de catre o persoana imputernicita de acesta, pe baza hotararii consiliului local, pana la inlaturarea efectelor care au facut inutilizabile locuintele.

Art. 56. - Consiliile locale pot declara, in cazuri de extrema urgenta, drept locuinte de necesitate, locuintele libere aflate in fondul de locuinte sociale.

Locuintele de necesitate libere se pot constitui temporar ca fond de locuinte sociale. @

@Alineatul 2 a fost introdus prin art. I, pct. 13 din Legea nr. 145/1999.

CAPITOLUL VIII Locuinta de protocol

Art. 57. - Locuintele de protocol sunt proprietate publica a statului.

Administrarea fondului locativ de protocol se face de catre Regia Autonoma "Administratia Patrimoniului Protocolului de Stat", care asigura evidenta, intretinerea, repararea si conservarea acestuia, precum si incasarea chiriei.

Atribuirea, ocuparea si folosirea locuintelor de protocol se fac in conditiile prezentei legi.

Art. 58. - Presedintele Romaniei, presedintele Senatului, presedintele Camerei Deputatilor si primul-ministru beneficiaza, in conditiile prezentei legi, de cate o locuinta de protocol, ca resedinta oficiala.

Resedintele oficiale ale persoanelor prevazute la alin. (1) se atribuie de catre Guvern si sunt puse la dispozitia lor, impreuna cu dotarile aferente, pe perioada exercitarii functiei, de catre Regia Autonoma "Administratia Patrimoniului Protocolului de Stat". @

Lista cuprinzand imobilele cu destinatie de resedinta oficiala, precum si celelalte locuinte de protocol si conditiile pe care acestea trebuie sa le indeplineasca, inclusiv cele de dotare si confort, se stabilesc prin hotarare a Guvernului. @

@Alineatele 2 si 3 au fost modificate prin art. I, pct. 14 din Legea nr. 145/1999.

Art. 59. - Pot beneficia de locuinta de protocol, la cerere, cu plata chiriei prevazute de lege, persoanele care indeplinesc urmatoarele functii publice: vicepresedinti ai Senatului si ai Camerei Deputatilor, ministri de stat, ministri si asimilatii acestora, precum si presedintele Curtii Supreme de Justitie, presedintele Curtii Constitutionale, presedintele Curtii de Conturi, presedintele Consiliului Legislativ si avocatul poporului, pe durata exercitarii functiei sau a mandatului.

Pentru persoanele prevazute la alin. 1, atribuirea locuintei de protocol se face prin decizie a primului-ministru si se pune la dispozitia lor de catre Regia Autonoma "Administratia Patrimoniului Protocolului de Stat".

Atribuirea locuintelor de protocol se poate face numai daca persoanele prevazute la alin. 1 nu detin, in localitatea in care isi desfasoara activitatea, o alta locuinta care sa corespunda conditiilor stabilite potrivit art. 58 alin. 3.

Locuintele de protocol se amplaseaza numai in cladiri cu numar redus de apartamente destinate acestei folosinte. @

Suprafetele locuintelor de protocol vor fi cu cel putin 30% mai mari decat cele prevazute in anexa nr. 1, care face parte integranta din prezenta lege. @

@Alineatele 4 si 5 au fost introduse prin art. I, pct. 15 din Legea nr. 145/1999.

Art. 60. - Pentru resedintele oficiale, Regia Autonoma "Administratia Patrimoniului Protocolului de Stat" va incheia contracte de inchiriere cu serviciile de specialitate ale institutiilor in care isi desfasoara activitatea persoanele beneficiare.

Pentru locuintele de protocol, contractele de inchiriere se incheie de catre Regia Autonoma "Administratia Patrimoniului Protocolului de Stat" cu beneficiarii directi, care, pe aceasta baza, vor putea ocupa locuinta respectiva impreuna cu membrii familiei.

Contractul de inchiriere a locuintelor de protocol si a celor cu destinatie de resedinta oficiala inceteaza de drept in termen de 60 de zile de la data eliberarii din functie a beneficiarului.

Atribuirea, in conditiile prezentei legi, a unei resedinte oficiale, respectiv a unei locuinte de protocol, nu afecteaza drepturile locative detinute de persoanele prevazute la art. 58 si 59.

CAPITOLUL IX

Dispozitii tranzitorii si finale

Art. 61. - Orice litigiu in legatura cu aplicarea prevederilor prezentei legi se solutioneaza de catre instanțele judecatoresti.

Art. 62. - Prevederile Ordonantei Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investitiilor pentru realizarea unor lucrari publice si constructii de locuinte, aprobata si modificata prin Legea nr. 82/1995, se aplica in continuare pana la terminarea locuintelor incepte.

Abrogat.@
Abrogat.@
Abrogat.@

@Alineatele 2, 3 si 4 au fost abrogate prin art. II din O.G. nr. 76/2001.

Art. 63. - (1) In termen de 60 de zile de la data introducerii sistemului de determinare si impozitare a venitului global pentru persoane fizice, Guvernul va reglementa facilitatile prevazute la cap. II din prezenta lege, de care sa poata beneficia si persoanele fizice care investesc in constructia de locuinte si pentru punerea in siguranta a locuintelor avariate de seisme.

(2) Persoanele juridice romane care investesc din profit pentru lucrarile prevazute la art. 5, 6 si 12, separat sau cumulativ, beneficiaza de scutirea de impozit pe profitul investit, conform prevederilor art. 5 din prezenta lege.

(3) Prevederile art. 5¹ intra in vigoare incepand cu semestrul II al anului 2006.@

@Alineatul (3) a fost introdus prin art. unic pct. 2 din Legea nr. 62/2006.

Art. 64. - Schimbarea destinatiei locuintelor, precum si a spatiilor cu alta destinatie situate in cladiri colective se poate face numai cu acordul proprietarului sau al asociatiei de proprietari. In vederea efectuarii acestei schimbari, este necesar avizul favorabil al proprietarilor si, dupa caz, al titularilor contractelor de inchiriere din locuintele cu care se invecineaza, pe plan orizontal si vertical, spatiul supus schimbarii.

Art. 65. - Construirea caselor de vacanta se autorizeaza, la cererea persoanelor fizice si a agentilor economici, numai pe terenurile aflate in proprietatea acestora sau concesionate in conditiile legii, in zonele stabilite prin documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

Art. 66. - Plata chiriei pentru resedintele oficiale se face din bugetele Presedintiei Romaniei, Senatului, Camerei Deputatilor si Secretariatului General al Guvernului, in limitele prevederilor bugetare aprobate anual.

Art. 67. - Guvernul raspunde de aplicarea unitara, pe intreg teritoriul tarii, a politicii de dezvoltare a constructiei de locuinte.

Programul de dezvoltare a constructiei de locuinte se elaboreaza de Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, pe baza fundamentarii organelor administratiei publice centrale interesate, a consiliilor judetene si locale, in acord cu documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 68. - Pentru aducerea la indeplinire a dispozitiilor prezentei legi, Guvernul va adopta norme metodologice de aplicare*).

*) Normele metodologice au fost aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 446 din 12 august 1997, publicate in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 203 din 21 august 1997.

Art. 69. - Proprietarii din cladirile cu mai multe locuinte in proprietate privata sau mixta, constituiti in asociatii de locatari potrivit Legii nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ si reglementarea raporturilor dintre proprietari si chiriasi, se reorganizeaza in asociatii de proprietari, in conformitate cu Regulamentul-cadru al asociatiilor de proprietari, cuprins in anexa nr. 2 care face parte integranta din prezenta lege.

Pana la infiintarea si functionarea birourilor de carte funciara, inregistrarea proprietatii in vederea constituirii asociatiilor de proprietari se face in registrele de publicitate de la birourile de transcriptiuni si inscriptiuni imobiliare din judecatorii.

Pana la data dobandirii personalitatii juridice a asociatiei de proprietari, asociatiile de locatari constituite potrivit Decretului Consiliului de Stat nr. 387/1977 pentru aprobarea Statutului privind organizarea si functionarea asociatiei locatarilor isi desfasoara activitatea pe baza statutului propriu si a dispozitiilor prezentei legi.@

@Articolul a fost modificat prin art. I, pct. 17 din Legea nr. 145/1999.

Art. 70. - Abrogat.@

@Articolul a fost modificat prin art. I, pct. 18 din Legea nr. 145/1999.

Art. 71. - Persoanele care beneficiaza de drepturi mai favorabile decat cele prevazute in prezenta lege, consacrate prin legi speciale, care se refera, printre altele, la materia raporturilor juridice locative si a celor conexe acestora, se bucura in continuare de aplicarea drepturilor mai favorabile.

Art. 72. - Dispozitiile prezentei legi privind inchirierea locuintelor se completeaza cu dispozitiile Codului civil privind contractul de locatiune.

Art. 73. - La data intrarii in vigoare a prezentei legi se abroga:

- Legea nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ si reglementarea raporturilor dintre proprietari si chiriasi, cu exceptia cap. 4 si a art. 63 cu referire la cap. 4 din aceeaasi lege, exclusiv dispozitiile referitoare la suprafetele locative proprietate personala;

- H.C.M. nr. 860/1973 pentru stabilirea masurilor de executare a Legii nr. 5/1973, in ceea ce priveste inchirierea de locuinte;

- Decretul Consiliului de Stat nr. 256/1984 privind imbunatatirea regimului de construire a locuintelor si modificarea unor reglementari referitoare la stabilirea preturilor limita ale locuintelor care se construiesc din fondurile statului, a preturilor de

contractare ale locuintelor proprietate personala si a preturilor de vanzare ale locuintelor din fondul locativ de stat, cu exceptia art. III si a anexelor nr. 3 si 4;

- Decretul Consiliului de Stat nr. 68/1975 privind imbunatatirea regimului de construire a locuintelor din fondurile statului sau din fondurile populatiei cu sprijinul statului in credite si executie;

- art. 12 alin. 1 lit. a) si alin. 2, art. 21-25 si art. 35 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

- orice alte dispozitii contrare prevederilor prezentei legi.

ANEXA Nr. 1

EXIGENTE MINIMALE pentru locuinte

A. Cerinte minimale:

- acces liber individual la spatiul locuibil, fara tulburarea posesiei si a folosintei exclusive a spatiului detinut de catre o alta persoana sau familie;

- spatiu pentru odihna;

- spatiu pentru prepararea hranei;

- grup sanitar;

- acces la energia electrica si apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere.

B. Suprafete minimale

Persoane/ familie	Camere/ locuinta	Camera de zi	Dormi- toare	Loc de luat masa	Bucatarie	Incaperi sanitare	Spatii de depozitare	Suprafata utila	Suprafata construita
nr.	nr.	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
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

NOTA:

- Suprafata camerei de zi de la locuinta cu o camera include spatiul pentru dormit.

- Locul de luat masa poate fi inglobat in bucatarie sau in camera de zi.

- Inaltimea libera minima a camerelor de locuit va fi de 2,55 m, cu exceptia mansardelor, supantelor si niselor, la care se va asigura un volum minim de 15 m³ de persoana.

- Suprafata locuabila este suprafata desfasurata a incaperilor de locuit. Ea cuprinde suprafata dormitoarelor si a camerei de zi.

- Suprafata utila este suprafata desfasurata, mai putin suprafata aferenta peretilor.

- Suprafata utila a locuintei este suma tuturor suprafetelor utile ale incaperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, bai, WC, dus, bucatarie, spatii de depozitare si de circulatie din interiorul locuintei. Nu se cuprind: suprafata logiilor si a balcoanelor, pragurile golurilor de usi, ale trecherilor cu deschideri pana la 1,00 m, nisele de radiatoare, precum si suprafatele ocupate de sobe si cazane de baie (cate 0,50 m² pentru fiecare soba si cazan de baie), in cazul in care incalzirea se face cu sobe. In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palieretele, nu se cuprinde in suprafata utila a locuintei.

- Suprafata construita pe locuinta, prevazuta in tabelul B, este suma suprafetelor utile ale incaperilor, logiilor, balcoanelor, precum si a cotei-parti din suprafetele partilor comune ale cladirilor (spalatorii, uscatorii, casa scarii, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea si evacuarea deseurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adauga suprafata aferenta peretilor interiori si exteriori ai locuintei; in cazul incalzirii cu combustibil solid, se adauga suprafata aferenta sobelor si cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafetele aferente boxelor de la subsol si ale garajelor care pot fi prevazute distinct.

- Suprafata incaperii sanitare principale din locuinta va permite accesul la cada de baie al persoanelor imobilizate in scaun cu rotile.

- Incaperea sanitara se include in locuinta, in cazul in care pot fi asigurate alimentarea cu apa si canalizarea.

- Latimea minima de circulatie a coridoarelor si a vestibulului din interiorul locuintei va fi de 120 cm.

- In functie de amplasamentul constructiei, suprafetele construite pot avea abateri in limitele de $\pm 10\%$.

- Numarul de persoane pe locuinta se utilizeaza la repartizarea locuintelor sociale, de interventie, de serviciu si de necesitate.

C. Incaperi sanitare

	Numar de camere/locuinta				
	1	2	3	4	5
Baie	1	1	1	1	2
Dus	-	-	-	1	-
WC	-	-	1	-	-

D. Dotarea minima a incaperilor sanitare

	Baie	Dus	WC
Cada de baie	1	-	-
Vas WC	1	1	1
Lavoar mare	1	-	-
Lavoar mic	-	1	1
Cuva pentru dus	-	1	-
Etajera mare	1	-	-
Etajera mica	-	1	1
Oglinda mare	1	-	-
Oglinda mica	-	1	1
Portprosop	1	1	1
Portsapun	1	1	1
Porthartie	1	1	1
Cuier	1	1	-
Sifon pardoseala	1	1	-

NOTA:

- In baie se va prevedea spatiul pentru masina de spalat rufe.
- Incaperile sanitare vor fi ventilate direct sau prin cos de ventilatie.

E. Dotarea minima a bucatariei

Nr. de camere/locuinta	1-2	3	4	5
Spalator cu cuva si picurator	1	1	1	1

NOTA:

- In bucatarie se vor prevedea: cos de ventilatie, spatiu pentru frigider si pentru masa de lucru.

F. Dotarea minima cu instalatii electrice

	Dormitor	Camera de zi	Bucatarie	Baie	Dus	WC
Loc de lampa	1	1	-	-	-	-
Aplica	-	-	1	1	1	1
Comutator	1	1	-	-	-	-
Intrerupator	-	-	1	1	1	1
Priza	2	3	1	-	-	-
Priza cu contact de protectie	-	-	1	1	-	-

NOTA:

- Se vor prevedea intreruptoare si aplice pentru fiecare spatiu de depozitare si spatiu de circulatie.
- Priza cu contact de protectie, instalata pentru baie, se monteaza in exteriorul incaperii.
- Fiecare locuinta va fi prevazuta cu instalatie de sonerie.
- In cladiri cu mai multe locuinte se vor prevedea instalatii si prize pentru antena colectiva si telefon.
- Pentru locuintele situate in mediul rural, dotarile minime privind incaperile sanitare si bucataria se vor putea realiza pe parcursul existentei constructiei, in corelare cu racordarea locuintei la retelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuare controlata a apelor uzate.

**G. Spatii si instalatii de folosinta comuna
pentru cladiri cu mai multe locuinte**

- Instalatii de prevenire si stingere a incendiilor, precum si ascensor conform normelor in vigoare.
- Spatii pentru biciclete, carucioare si pentru uscarea rufelor.
- Spatii destinate colectarii, depozitarii si evacuarii deseurilor menajere.
- Spatii pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, in situatiile in care nu se pot asigura incalzirea centrala si/sau gaze la bucatarie.
- Rampa de acces pentru persoanele imobilizate in scaun cu rotile.

ANEXA Nr. 2

**REGULAMENT-CADRU
al asociatiilor de proprietari**

Regulament cadru al asociatiilor de proprietari@*din 11/10/1996*

Versiune actualizata la data de 27/09/1999

@Text actualizat pana la data de 27.09.1999 avandu-se in vedere republicarea din Monitorul Oficial, Partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997, precum si urmatoarele acte:

- Legea nr. 145/1999.

CAPITOLUL I**Dispozitii generale, definitii**

Art. 1. - Prezentul regulament-cadru stabileste modul de infiintare si de functionare a asociatiilor de proprietari, precum si modul de administrare si de exploatare a unor cladiri aflate in proprietate.

Art. 2. - Regulamentul-cadru se aplica tuturor cladirilor cu mai multe apartamente in proprietate privata sau mixta, inclusiv in cazul celor avand spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta.

Art. 3. - Termenii utilizati in prezentul regulament au urmatoarul inteles:

a) prin bloc de locuinte-cladire-condominiu se intelege o proprietate imobiliara din care unele parti sunt proprietati individuale, reprezentate din apartamente sau spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta, iar restul, proprietate comuna indiviza.

Prin asimilare, poate fi definit condominiu si un tronson, cu una sau mai multe scari, din cadrul cladirii de locuit, in conditiile in care se poate delimita proprietatea comuna.

Proprietatea imobiliara nu este un condominiu decat daca cota-parte indiviza de proprietate comuna revine proprietarilor si nu poate fi separata de proprietatea asupra apartamentelor sau spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta;@

b) Prin spatiu, respectiv apartament, se intelege o parte dintr-o cladire destinata locuirii, in regim de proprietate individuala, care, impreuna cu cota-parte indiviza din proprietatea comuna, constituie o unitate de proprietate imobiliara.

Cu exceptia unor situatii pentru care exista alte prevederi exprese in acest regulament-cadru sau in acordul de asociere, drepturile de proprietate asupra unui apartament dintr-un bloc de locuinte/condominiu trebuie considerate in acelasi mod ca si drepturile de proprietate asupra altor proprietati imobiliare.

c) Prin proprietate comuna se intelege toate partile dintr-o cladire aflata in proprietate, care nu sunt apartamente si care sunt destinate folosirii in comun de catre toti proprietarii din acea cladire.

Proprietatea comuna este indivizibila si este detinuta de proprietarii apartamentelor individuale, conform cotelor calculate.

Proprietatea comuna include toate partile proprietatii care sunt in folosinta comuna, ca: terenul pe care este construita cladirea, curtea inclusa, fundatia, structura de rezistenta, acoperisul, terasele, cosurile de fum, scarile, holurile, pivnitele, subsolurile, casa scarii, tubulatura de gunoi, rezervoarele de apa, ascensoarele.

Proprietatea comuna include instalatii ale cladirii aflate in folosinta comuna cu care a fost inzebrata cladirea in timpul constructiei sau cu care a fost dotata mai tarziu de catre proprietari, ca de exemplu: canale pluviale, paratrasnete, antene, instalatii de telefonie, instalatii electrice, conducte de apa, sisteme de incalzire si conducte de gaze care pot trece prin proprietatea comuna pana la punctele de distributie din apartamentele individuale.

d) Prin cota-parte se intelege cota de proprietate care ii revine fiecarui apartament proprietate individuala, din proprietatea comuna, si este inregistrata in actul de proprietate.

In situatia in care cotele-parti nu sunt inscrise in actele de proprietate, ele vor fi calculate pentru fiecare apartament, corespunzator cu raportul dintre suprafata locativa a fiecarui apartament si totalul suprafetelor locative ale tuturor apartamentelor din imobil.

e) Prin fondatori se intelege orice persoana juridica, inclusiv statul, o institutie a administratiei publice locale, o persoana sau un grup de persoane care actioneaza impreuna, care sau in numele careia se infiinteaza un condominiu si care prin vanzare sau orice alta forma de transfer ofera spatii, respectiv apartamente intr-un bloc de locuinte pentru proprietarii individuali.

f) Prin proprietar al spatiului, respectiv al apartamentului, se intelege persoana sau grupul de persoane care are in proprietate acel spatiu, respectiv apartament, intr-un bloc de locuinte/condominiu.

g) Prin asociatie de proprietari se intelege organizatia proprietarilor tuturor apartamentelor dintr-o cladire cu mai multe apartamente proprietate privata sau mixta.

h) Prin acord de asociere se intelege actul care consfinteste hotararea proprietarilor de a se asocia, dupa inregistrarea proprietatii in Cartea funciara.

i) prin cheltuieli comune se intelege cheltuielile sau obligatiile financiare ale asociatiei, care sunt legate de exploatarea, reparatia sau intretinerea proprietatii comune sau care nu pot fi inregistrate pe fiecare proprietate individuala.@

@Literale a) si i) au fost modificate prin art. I pct. 19 din Legea nr. 145/1999.

CAPITOLUL II**Infiintarea si inregistrarea asociatiei de proprietari**

Art. 4. - Asociatia de proprietari se constituie pe baza hotararii a cel putin jumătate plus unul din numarul proprietarilor apartamentelor si spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta, din cadrul unei cladirii.

In cladirile de locuit cu mai multe tronsoane sau scari se pot constitui asociatii de proprietari pe fiecare tronson sau

scara in parte, daca proprietatea comuna aferenta tronsonului sau scarii poate fi delimitata si daca este posibila repartizarea cheltuielilor comune pe tronsoane sau scari. @

@Articolul a fost modificat prin art. I pct. 20 din Legea nr. 145/1999.

Art. 5. - Cererea pentru dobandirea personalitatii juridice a asociatiei de proprietari, impreuna cu statutul, acordul de asociere si procesul-verbal al adunarii constitutive se inregistreaza la organul financiar local in a carei raza teritoriala se afla cladirea.

Asociatia de proprietari dobandeste personalitate juridica in baza incheierii judecatorului delegat la organul financiar local de catre presedintele judecatoriei in a carei circumscriptie teritoriala se afla imobilul.

Incheierea se da fara citarea partilor si este executorie.

Incheierea este supusa recursului in termen de 5 zile de la comunicare. Recursul se judeca cu citarea partilor. @

@Articolul a fost modificat prin art. I pct. 20 din Legea nr. 145/1999.

Art. 6. - Abrogat. @

Statutul asociatiei de proprietari se intocmeste in baza prezentei legi si a prezentului regulament-cadru al asociatiilor de proprietari.

@Alineatul (1) a fost abrogat prin art. I pct. 21 din Legea nr. 145/1999.

Art. 7. - Abrogat. @

@Articolul a fost abrogat prin art. I pct. 21 din Legea nr. 145/1999.

CAPITOLUL III Acordul de asociere

Art. 8. - Acordul de asociere trebuie sa contina mentiuni privind: numele, prenumele si domiciliul proprietarilor, individualizarea proprietatii potrivit titlului de proprietate. @

@Articolul a fost modificat prin art. I pct. 22 din Legea nr. 145/1999.

Art. 9. - La intrunirea constitutiva a asociatiei de proprietari, proprietarii apartamentelor vor alege un comitet executiv si o comisie de cenzori si vor hotari numarul membrilor acestora si durata mandatelor lor.

Membrii comisiei de cenzori trebuie sa aiba cunostinte de specialitate si experienta in domeniile economic, financiar si juridic.

Asociatia de proprietari poate delega atributiile comisiei de cenzori, de control financiar si contabil, unor persoane fizice sau juridice, asociatii sau agenti economici specializati.

Candidatul care va obtine cel mai mare numar de voturi va deveni presedintele asociatiei de proprietari.

Art. 10. - Stabilirea cotei-parti din cheltuielile de reparatie a proprietatii comune ce revine fiecarui proprietar din cadrul condominiului se face proportional cu cota-parte din proprietatea comuna aferenta proprietatii individuale. Cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii legate de proprietatile individuale din condominiu si care nu pot fi inregistrate pe fiecare dintre acestea sau pentru servicii legate de exploatarea si intretinerea proprietatii comune se repartizeaza in conformitate cu normele si normativele avute in vedere la facturarea comuna a acestora si/sau in conformitate cu clauzele prevazute in contractele incheiate cu furnizorii respectivelor servicii. @

@Articolul a fost modificat prin art. I pct. 23 din Legea nr. 145/1999.

Art. 11. - In cazul spatiilor, respectiv al apartamentelor cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate vor fi reglementate potrivit dreptului comun. @

@Articolul a fost modificat prin art. I pct. 24 din Legea nr. 145/1999.

Art. 12. - Acordul de asociere si statutul pot fi modificate in aceleasi conditii prevazute pentru constituirea asociatiei. Modificarile prevazute la alin. 1 se inregistreaza in conditiile stabilite pentru dobandirea personalitatii juridice. @

@Articolul a fost modificat prin art. I pct. 25 din Legea nr. 145/1999.

Art. 13. - Inscrierea ulterioara in asociatia de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenti la adunarea de constituire se face la cererea acestora, fara alte formalitati. @

@Articolul a fost modificat prin art. I pct. 26 din Legea nr. 145/1999.

CAPITOLUL IV Drepturile si indatoririle proprietarilor de apartamente

Art. 14. - Proprietarul unui apartament este obligat sa mentina apartamentul in stare buna, pe propria sa cheltuiala. Nici un proprietar nu poate incalca sau prejudicia dreptul de proprietate comuna sau individuala.

Art. 15. - Cu un preaviz de 15 zile, proprietarul este obligat sa accepte accesul in apartamentul sau al unui reprezentant al asociatiei, atunci cand este necesar sa se inspecteze, sa se repare sau sa se inlocuiasca elemente din proprietatea comuna la care se poate avea acces numai din respectivul apartament. Fac exceptie cazurile de urgenta cand nu este

necesar nici un preaviz.

Art. 16. - Administrarea, intretinerea si reparatiile proprietatii comune cad in sarcina asociatiei, iar cheltuielile legate de acestea vor reprezenta cheltuieli comune.

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

Art. 17. - Asociatia de proprietari, cu intrunirea majoritatii voturilor, poate intreprinde masuri vizand imbunatatirea confortului si a eficientei cladirii. Instalatiile mai importante ca: boilere cu apa calda, incalzire centrala, rezervoare de apa, ascensoare, alte dotari de amploare similare pot fi schimbate de asociatie numai cu aprobarea a cel putin doua treimi din numarul voturilor proprietarilor.

Persoanele fizice sau juridice, proprietari de locuinte in cladiri afectate de seisme, sunt obligate sa ia masuri pentru consolidarea acestora, potrivit prevederilor legale.

Indiferent de natura interventiilor, se va avea in vedere mentinerea aspectului armonios si unitar al intregii cladiri.

Art. 18. - Proprietarul poate aduce imbunatatiri sau modificari apartamentului sau, fara a pune in pericol integritatea structurala a cladirii sau a altor apartamente.

Proprietarul nu poate schimba aspectul proprietatii comune, fara a obtine mai intai acceptul din partea asociatiei de proprietari.

Art. 19. - Zidurile dintre apartamentele alaturate, care nu fac parte din structura de rezistenta a cladirii, pot fi reamplasate prin acord intre proprietarii apartamentelor respective si cu instiintarea asociatiei de proprietari.

Zidurile dintre apartamente si proprietatea comuna, care nu fac parte din structura de rezistenta a cladirii, pot fi reamplasate numai prin amendarea acordului de asociere.

Art. 20. - Daca proprietarul unui apartament sau oricare alta persoana care actioneaza in numele sau provoaca daune oricarei parti din proprietatea comuna sau unui alt apartament, respectivul proprietar trebuie sa repare stricaciunile sau sa plateasca cheltuielile pentru lucrarile de reparatii.

CAPITOLUL V

Organizarea si functionarea asociatiei de proprietari

Art. 21. - Dupa prima intrunire organizatorica, de constituire a asociatiei de proprietari, va avea loc cel putin o data pe an o adunare generala a membrilor asociatiei.

Adunarea generala este alcatuita din toti membrii asociatiei de proprietari.

Pentru situatii speciale, intrunirea asociatiei poate fi convocata oricand de catre comitetul executiv sau de catre membri ai asociatiei care detin in total cel putin 20% din cotele de proprietate. @

Toti proprietarii trebuie anuntati asupra oricarei intruniri a asociatiei de proprietari cu cel putin 10 zile inainte ca aceasta sa aiba loc.

@Alineatul (3) a fost modificat prin art. I pct. 27 din Legea nr. 145/1999.

Art. 22. - Asociatia de proprietari poate adopta hotarari, daca majoritatea membrilor sunt prezenti personal sau prin reprezentant.

Daca nu este intrunit cvorumul, adunarea va fi suspendata si reconvocata.

La adunarea reconvocata, daca exista dovada ca toti membrii asociatiei de proprietari au fost convocati, hotararile pot fi adoptate prin votul majoritatii membrilor prezenti.

Hotararile adunarii generale a asociatiei de proprietari privind buna intretinere si exploatare a cladirii de locuit sunt obligatorii si pentru proprietarii din aceeasi cladire care nu sunt membri ai asociatiei. @

@Articolul a fost modificat prin art. I pct. 28 din Legea nr. 145/1999.

Art. 23. - Pentru adoptarea hotararilor asociatiei de proprietari se vor avea in vedere urmatoarele: @

- a) votul fiecarui proprietar are o pondere egala cu cota-parte din proprietatea comuna;
- b) proprietarul poate fi reprezentat de catre un membru al familiei sau de catre un alt reprezentant care are o imputernicire semnata de catre proprietarul in numele caruia voteaza;
- c) un membru al asociatiei de proprietari poate reprezenta cel mult inca un membru absent, prin imputernicire scrisa;
- d) in cazul unui vot paritar, votul presedintelui este decisiv.

Hotararile asociatiei de proprietari vor fi luate cu votul majoritatii membrilor asociatiei prezenti la lucrarile adunarii. @

@Partea introductiva de la alin. (1) a fost modificata prin art. I pct. 29 din Legea nr. 145/1999.

- Alineatul (2) a fost modificat prin art. I pct. 30 din Legea nr. 145/1999.

Art. 24. - Asociatia de proprietari indeplineste urmatoarele atributii:

a) adopta si amendeaza bugetele de venituri si cheltuieli, precum si fondul de rulment; incaseaza cotele obisnuite si speciale pentru cheltuielile comune de la proprietarii de apartamente si de la proprietarii spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta;

b) angajeaza si elibereaza din functie pe cel care administreaza proprietatea sau pe ceilalti functionari sau angajati, in vederea administrarii si buneii functionari a cladirii; personalul necesar buneii gospodarii a partilor si a instalatiilor de folosinta comuna ale cladirilor poate fi angajat prin contract individual de munca sau prin conventie civila; @

c) actioneaza sau sustine in justitie, in nume propriu sau in numele proprietarilor asociati, interesele legate de cladire; @

d) incheie contracte si isi asuma obligatii in nume propriu sau in numele proprietarilor asociati, in interesele legate de cladire; @

e) reglementeaza folosirea, intretinerea, repararea, inlocuirea si modificarea partilor proprietatii comune; @

f) impune penalizari pentru intarzierea platii cotelor de intretinere;

g) adopta sau amendeaza deciziile, regulile si regulamentele;

h) asigura completarea la zi a cartii tehnice a constructiei; @

- i) asigura urmarirea comportarii in timp a constructiei, pe toata durata de existenta a acesteia;@
 j) exercita alte atributii care i-au fost conferite prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociati.@

@Literale b)-e) si h)-j) au fost modificate prin art. I pct. 31 din Legea nr. 145/1999.

Art. 25. - Daca o hotarare a asociatiei de proprietari este contrara legii sau acordului de asociere sau este de natura sa produca daune considerabile intereselor proprietarilor, acestia pot ataca in justitie respectiva hotarare, in termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia. Actionarea in justitie nu trebuie sa intrerupa executarea hotararii decat in cazul in care instanta dispune suspendarea acesteia.@

@Articolul a fost modificat prin art. I pct. 32 din Legea nr. 145/1999.

CAPITOLUL VI Comitetul executiv

Art. 26. - Cu exceptia atributiilor rezervate exclusiv proprietarilor de apartamente, comitetul executiv poate reprezenta asociatia de proprietari in administrarea si exploatarea cladirii.

Comitetul executiv poate angaja personal specializat sau poate numi alte persoane pentru indeplinirea sarcinilor ce ii revin.

Art. 27. - Presedintele asociatiei de proprietari reprezinta asociatia in derularea contractelor si isi asuma obligatii in numele acesteia. El reprezinta asociatia de proprietari impotriva unui tert, inclusiv in actiunile initiate de asociatie impotriva unui proprietar sau chirias care nu si-a indeplinit obligatiile fata de asociatie sau in procesele initiate de un proprietar care contesta o hotarare a asociatiei de proprietari.@

@Articolul a fost modificat prin art. I pct. 33 din Legea nr. 145/1999.

CAPITOLUL VII Cheltuieli comune; incasarea cotelor de intretinere

Art. 28. - Anul fiscal al asociatiei de proprietari va fi anul calendaristic.

Inainte de inceputul urmatorului an fiscal si pentru fiecare an fiscal ce urmeaza, comitetul executiv va pregati si va prezenta proprietarilor in adunarea generala un buget anual, suficient pentru a acoperi cheltuielile anticipate de intretinere si functionare a proprietatii comune.

Daca membrii asociatiei de proprietari sunt de acord, se aproba si un fond pentru repararea si imbunatatirea proprietatii comune. Comitetul executiv va pregati si va prezenta adunarii generale suma necesara pentru alimentarea acestui fond.

Bugetul anual va trebui sa fie adoptat prin votul majoritar al adunarii generale a asociatiei de proprietari.

Asociatia de proprietari isi va putea deschide cont la oricare unitate bancara sau filiala C.E.C.

Art. 29. - Toti proprietarii de apartamente trebuie sa plateasca in avans cota ce le revine din bugetul pentru cheltuielile comune.

Plata se va face conform hotararii luate in adunarea generala.

Art. 30. - Cu aprobarea data prin votul a doua treimi din numarul membrilor asociatiei de proprietari, poate fi perceputa o suma speciala, in afara cheltuielilor comune prevazute in buget, destinata achitarii cheltuielilor comune neprevazute, dar necesare. Astfel de sume se vor plati la termenele stabilite de adunarea generala a asociatiei de proprietari.

Art. 31. - Asociatia de proprietari poate impune o penalizare pentru neplata cheltuielilor comune, inclusiv a celor neprevazute, si a altor cheltuieli restante, oricarui proprietar care se va face vinovat de neplata acestora, timp de mai mult de 30 de zile de la termenul stabilit.

Asociatia de proprietari are dreptul de a actiona in justitie pe orice proprietar care se face vinovat de neplata cheltuielilor comune, inclusiv a celor neprevazute, timp de mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit.

Actiunea este scutita de taxa de timbru.

Sentinta data in favoarea asociatiei de proprietari, pentru sumele datorate de oricare proprietar, poate fi pusa in aplicare prin orice modalitate permisa de Codul de procedura civila, pentru acoperirea datorilor.

Art. 31¹. - Dispozitiile cuprinse in prezentul regulament-cadru referitoare la proprietarii de apartamente se aplica si proprietarilor spatiilor cu alta folosinta decat aceea de locuinta, situate in cladiri destinate locuirii.@

@Articolul a fost introdus prin art. I pct. 34 din Legea nr. 145/1999.