

**Lege nr. 114/1996**

*din 11/10/1996*

Versiune actualizata la data de 11/12/2008

Legea locuintei

Text legii a fost actualizat la data de 11.12.2008 avandu-se in vedere republicarea din Monitorul Oficial, Partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997. Actul include modificarile din 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
- Legea nr. 230/2007
- O.U.G. nr. 57/2008 publicata in MOF nr. 358 din 09/05/2008
- O.U.G. nr. 210/2008 publicata in MOF nr. 835 din 11/12/2008.

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.

i) Condominiu

Imobilul format din teren cu una sau mai multe constructii, din care unele proprietati sunt comune, iar restul sunt proprietati individuale, pentru care se intocmesc o carte funciara colectiva si cate o carte funciara individuala pentru fiecare unitate individuala aflata in proprietate exclusiva, care poate fi reprezentata de locuinte si spatii cu alta destinatie, dupa caz. Constitutie condominiu:

- un corp de cladire sau un tronson cu una sau mai multe scari din cadrul cladirii de locuit multietajate, in conditiile in care se poate delimita proprietatea comuna;

- un ansamblu rezidential format din locuinte individuale, amplasate izolat, insiruit sau cuplat, in care exista proprietati comune si proprietati individuale.

j) Unitate individuala

Unitate functionala, componenta a unui condominiu, formata din una sau mai multe camere de locuit situate la acelasi nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependentele, dotarile si utilitatile necesare, avand acces direct si intrare separata, si care a fost construita sau transformata in scopul de a fi folosita, de regula, de o singura gospodarie, pentru satisfacerea cerintelor de locuit. In cazul in care accesul la locuinta individuala sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta se va asigura printr-o cale de acces sau servitute de trecere, mentionate obligatoriu in actele juridice si inscrise in cartea funciara.

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.

Construcțiile de locuințe se pot amplasa, după caz, pe terenuri aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice, pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului și/sau al unităților administrativ-teritoriale, identificate printr-un singur număr cadastral și număr de carte funciara, în condițiile legii.

Beneficiarul/investitorul trebuie să dețină și să probeze un drept real asupra terenului destinat amplasării construcțiilor de locuințe, cu actele de proprietate și extrasul de carte funciara pentru informare.

Art. 5<sup>1</sup>. - (1) Pentru stimularea construcției de locuințe, persoanele fizice care construiesc pentru prima dată o locuință prin credit ipotecar pot beneficia de o subvenție de 20% din valoarea unei locuințe de până la 100.000 euro, dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- a) să aibă un drept real asupra terenului pe care urmează să realizeze construcția;
- b) să nu fi beneficiat de o altă formă de subvenție sau sprijin de la bugetul de stat pentru construirea ori cumpărarea unei locuințe;
- c) să nu dețină în proprietate o locuință cu o suprafață construită mai mare de 100 m<sup>2</sup>;
- d) construcția să se încadreze în noi ansambluri de locuințe și să respecte întocmai documentațiile de urbanism aprobate;
- e) construcția să fie executată de o societate de construcții autorizată, care să asigure calitatea execuției impuse de legislația în vigoare;
- f) societatea de construcții să prezinte toate condițiile de eligibilitate impuse de lege.

(2) Suma reprezentând subvenția de 20% va fi virată societății de construcții după recepția lucrărilor și predarea către beneficiar a construcției în stare normală de folosință, după ce aceasta face dovada achitării la zi a taxelor și impozitelor datorate.

(3) Resursele financiare necesare pentru acordarea subvenției de 20% se asigură prin Agenția Națională pentru Locuințe, în limita sumelor alocate anual cu această destinație în bugetul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului.

Art. 6. - Abrogat.

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 pretului de vânzare, în vederea înlăturării accesului la proprietate pentru unele categorii de persoane, în următoarea ordine de prioritate:

- a) tinerii casătoriti 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 agricultura, 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)-d) pot beneficia de o subvenție de la bugetul de stat, în limitele prevederilor bugetare anuale, în raport cu venitul mediu net lunar pe membru de familie, de până la 30% din valoarea locuinței calculată la valoarea finală a acesteia, precum și de plată în rate lunare, pe termen de 20 de ani, a diferenței față de pretul final al locuinței, după ce s-au scăzut subvenția și avansul minim obligatoriu de 10% achitat de contractant, din valoarea locuințelor calculată la data contractării.

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

Abrogat.

Abrogat.

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.

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

"Art. 1. - Subvenția de la bugetul de stat prevăzută la art. 7 alin. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru cumpărarea de locuințe în anul 2006, se acordă în cuantum de 30% din valoarea locuinței calculată la valoarea finală 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 intre 601 lei (RON) si 630 lei (RON);
- c) 5% pentru un venit mediu net lunar pe membru de familie cuprins intre 631 lei (RON) si 710 lei (RON)."

Art. 8. - Persoanele fizice prevazute la art. 7 se vor adresa consiliilor locale, care vor analiza si vor aproba, dupa caz, cererile respective, stabilind, totodata, si ordinea de prioritate.

Cuquantumul subventiei se stabileste in 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 alimenteaza din urmatoarele surse:

- a) sumele aprobate anual in bugetele locale, destinate realizarii locuintelor;
- b) incasarile realizate din vanzarea locuintelor si a spatiilor cu alta destinatie din cladirile de locuit, cu exceptia celor care se fac venituri la bugetele locale, potrivit prevederilor legale in vigoare, precum si sumele incasate potrivit prevederilor art. 7.
- c) alocatiile din bugetul de stat, in limita prevederilor aprobate anual cu aceasta destinatie;
- d) alte surse constituite potrivit legii.

Art. 10. - De prevederile art. 7 din prezenta lege beneficiaza, o singura data, persoanele fizice care, impreuna cu familia, nu au detinut si nu au in proprietate o locuinta, cu exceptia persoanelor prevazute la art. 7 lit. c), sau daca locuinta in care gospodaresc impreuna nu satisface exigentele minimale de suprafata, prevazute in anexa nr. 1, corespunzator numarului de persoane din familie.

Proprietarii locuintelor noi, persoane fizice, sunt scutiti de plata impozitului pe cladire timp de 10 ani de la data dobandirii locuintei.

In cazul instrainarii locuintei in conditiile prezentei legi, noul proprietar nu mai beneficiaza de scutirea de impozit.

Art. 10<sup>1</sup>. - Locuintele si unitatile individuale pot fi instrainate si dobandite prin acte juridice intre vii, incheiate in forma autentica, sub sanctiunea nulitatii absolute. Dreptul de proprietate comuna, fortata si perpetua asupra partilor comune ale unui imobil se valorifica numai impreuna cu dreptul de proprietate exclusiva care poarta asupra acestuia sau a unei parti determinate din acesta.

Dovada dreptului de proprietate si a celorlalte drepturi reale asupra unei unitati de locuit se face numai pe baza actelor de proprietate si a extrasului de carte funciara pentru informare.

Art. 11. - Locuintele care se realizeaza in conditiile art. 7-9 din prezenta lege se vor amplasa, prin grija consiliilor locale, pe terenurile aflate in proprietatea unitatilor administrativ-teritoriale sau pe terenurile apartinand persoanelor fizice beneficiare, in conditiile prevederilor Codului civil, cu respectarea documentatiilor de urbanism legal aprobate si cu asigurarea utilitatilor si dotarilor edilitare necesare conditiilor de locuit.

Art. 12. - Lucrarile de viabilizare a terenurilor destinate constructiilor de locuinte, care constau in: drumuri publice, retele de alimentare cu apa si canalizare, retele electrice si, dupa caz, retele de gaze, telefonice si de termoficare se finanteaza dupa cum urmeaza:

- a) drumurile publice, retelele de alimentare cu apa si canalizare si, dupa caz, retelele de termoficare, din bugetele locale si din alte fonduri legal constituite cu aceasta destinatie;
- b) retelele electrice stradale, inclusiv posturile de transformare aferente si, dupa caz, de gaze si telefonice stradale, din bugetele de venituri si cheltuieli ale regiilor autonome de profil, din credite bancare contractate de acestea, precum si din alte fonduri constituite cu aceasta destinatie.

Abrogat.

Art. 13. - Deschiderea finantarii si inceperea lucrarilor din fonduri publice se efectueaza dupa contractarea cu viitorii beneficiari a cel putin 70% din numarul locuintelor prevazute a fi incepute.

Locuintele nerepartizate sau necontractate pana la finalizare pot fi vandute in conditiile prevederilor legale.

Art. 14. - Folosirea sumelor existente in depozitele constituite la nivelul consiliilor locale este de competenta si in raspunderea acestora.

Art. 15. - Alocatiile de la bugetul de stat se fundamenteaza de catre consiliile locale, cu ocazia elaborarii bugetului de stat, distinct pentru terminarea locuintelor si pentru realizarea de noi locuinte, si se transmit consiliului judetean si, respectiv, Consiliului General al Municipiului Bucuresti, dupa caz.

Propunerile de alocatii din bugetul de stat ale consiliilor locale, centralizate pe fiecare judet si municipiul Bucuresti, se transmit Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului de catre consiliile judetene si Consiliul General al Municipiului Bucuresti.

Pentru alocatiile de la bugetul de stat privind sprijinul statului pentru finantarea constructiilor de locuinte potrivit prevederilor prezentei legi, Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului indeplineste atributiile ordonatorului principal de credite, prevazute in Legea privind finantele publice.

In executia bugetului de stat, alocatiile pentru constructii de locuinte se repartizeaza si se acorda consiliilor locale beneficiare de catre Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, prin intermediul consiliilor judetene si al Consiliului General al Municipiului Bucuresti, potrivit normelor metodologice.

Art. 16 - Lista cuprinzand numarul, structura pe numarul de camere si amplasamentul locuintelor, precum si lista persoanelor care vor beneficia de locuinte, in ordinea de prioritate stabilita conform art. 7 de catre consiliile locale, se afiseaza la sediul acestora.

Art. 17. - Prin familie, in sensul prezentei legi, se intelege sotul, sotia, copiii si parintii sotilor, care locuiesc si gospodaresc impreuna.

Art. 18. - Pana la restituirile sumelor datorate de catre beneficiarii locuintelor, se instituie ipoteca legala asupra locuintei.

Art. 19. - Instrainarea, prin acte intre vii, a locuintelor pentru realizarea carora s-au acordat subventii se poate face numai dupa restituirile integrale a sumelor actualizate datorate si pe baza dovezii depunerii integrale a contravalorii sumelor actualizate, obtinute ca subventii de la bugetul de stat, potrivit prevederilor art. 7, in depozitul constituit pentru realizarea locuintelor, in conditiile prezentei legi.

Art. 20. - Abrogat.

### 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 restituirile 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 chirasul sa recunoasca sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;

b) prevad responsabilitatea colectiva a chirasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si a instalatiilor, a obiectelor si dotarilor aferente spatiilor comune;

c) impun chirasilor 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 reinnoirii contractului de inchiriere, chirasul 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 chirasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen de minimum 60 de zile;

b) la cererea proprietarului, atunci cand:

- chirasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;

- chirasul 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;

- chirasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;

- chirasul nu a respectat clauzele contractuale;

c) la cererea asociatiei de proprietari, atunci cand chirasul 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 chirasului.

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

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

Art. 26. - Chirasul 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.

Art. 28. - Proprietarul are urmatoarele obligatii:

a) sa predea chirasului 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, imprejmui, 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 chiriasului 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.

Chiriasul 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 chiriasului, nu a luat masuri de executare a lucrarii, 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.

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.

Art. 35<sup>1</sup>. - Proprietarii din condominii se pot asocia in conditiile legii.

Art. 36. - Abrogat.

Art. 37. - Chiriasii 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, chiriasii 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 pe persoana, realizat in ultimele 12 luni, sub nivelul castigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul National de Statistica in ultimul Buletin statistic anterior lunii in care se analizeaza cererea, precum si anterior lunii in care se repartizeaza locuinta.

Abrogat.

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.

Art. 43. - Locuintele sociale se repartizeaza de catre autoritatile administratiei publice locale care le au in administrare pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, in conditiile prevederilor prezentului capitol, si de ele pot beneficia, in ordinea de prioritate stabilita potrivit legii, urmatoarele categorii de persoane: persoanele si familiile evacuate sau care urmeaza a fi evacuate din locuintele retrocedate fostilor proprietari, tinerii care au 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 cu handicap, pensionarii, veteranii si vaduvele de razboi, beneficiarii prevederilor Legii recunostintei fata de eroii-martiri si luptatorii care au contribuit la victoria Revolutiei romane din decembrie 1989, precum si fata de persoanele care si-au jertfit viata sau au avut de suferit in urma revoltei muncitoresti anticomuniste de la Brasov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, si ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurata cu incepere de la 6 martie 1945, precum si celor deportate in strainatate ori constituite in prizonieri, republicat, cu modificarile si completarile ulterioare, 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 chiras, o alta locuinta din fondul locativ de stat.

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.

## 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.

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, ministrii 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.

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 instantele 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 incepute.

Abrogat.

Abrogat.

Abrogat.

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. 5<sup>1</sup> intra in vigoare incepand cu semestrul II al anului 2006.

Art. 64. - Abrogat.

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. 65<sup>1</sup>. - Terenurile cu sau fara constructii care fac obiectul prezentei legi se identifica prin numar cadastral si numar de carte funciara, dupa caz.

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



nr.	nr.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
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 m<sup>3</sup> de persoana.
- Suprafata locuibila 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 trecerilor cu deschideri pana la 1,00 m, nisele de radiatoare, precum si suprafatele ocupate de sobe si cazane de baie (cate 0,50 m<sup>2</sup> 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 suprafatele 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 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	-	-

	mica	-	1	1	
Oglinda	mare	1	-	-	
	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\***

**\*Anexa a fost abrogata prin art. 61 din Legea nr. 230/2007.**