

**Legea Locuinței**  
**nr. 114 din 11 octombrie 1996**

Lista actelor modificatoare:

1. 30 noiembrie 1998 - O.U.G. nr. 44/1998 pentru modificarea Legii locuinței nr. 114/1996, publicată în Monitorul Oficial nr. 460 din 30 noiembrie 1998.
2. 31 august 1999, cu intrare în vigoare la 1 ianuarie 2000 - O.G. nr. 73/1999 privind impozitul pe venit, publicată în Monitorul Oficial nr. 419 din 31 august 1999.
3. 9 septembrie 1999 - Legea nr. 145/1999 pentru modificarea și completarea Legii locuinței nr. 114/1996, publicată în Monitorul Oficial nr. 439 din 9 septembrie 1999.
4. 20 septembrie 1999, cu intrare în vigoare la 1 octombrie 1999 - O.U.G. nr. 127/1999 privind instituirea unor măsuri cu caracter fiscal și îmbunătățirea realizării și colectării veniturilor statului, publicată în Monitorul Oficial nr. 455 din 20 septembrie 1999.
5. 30 decembrie 1999, cu intrare în vigoare la 1 ianuarie 2000 - O.U.G. nr. 215/1999 privind modificarea și completarea unor reglementări referitoare la taxa pe valoarea adăugată, publicată în Monitorul Oficial nr. 649 din 30 decembrie 1999.
6. 28 martie 2000 - O.U.G. nr. 22/2000 pentru modificarea și completarea Legii locuinței nr. 114/1996, publicată în Monitorul Oficial nr. 129 din 28 martie 2000.
7. 3 iulie 2000 - O.U.G. nr. 98/2000 pentru modificarea și completarea Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, precum și a Legii locuinței nr. 114/1996, publicată în Monitorul Oficial nr. 302 din 3 iulie 2000.
8. 30 decembrie 2000, cu intrare în vigoare de la 1 ianuarie 2001 - O.U.G. nr. 295/2000 pentru suspendarea aplicării sau abrogarea unor ordonanțe și ordonanțe de urgență ale Guvernului, publicată în Monitorul Oficial nr. 707 din 30 decembrie 2000.
9. 4 iulie 2001 - Legea nr. 330/2001 privind respingerea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 98/2000 pentru modificarea și completarea Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, precum și a Legii locuinței nr. 114/1996, publicată în Monitorul Oficial nr. 358 din 4 iulie 2001.
10. 1 septembrie 2001 - O.G. nr. 76/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investițiilor pentru realizarea unor lucrări publice și construcții de locuințe, publicată în Monitorul Oficial nr. 540 din 1 septembrie 2001.
11. 1 iunie 2005, cu intrare în vigoare la 19 iulie 2005 - O.U.G. nr. 42/2005 privind instituirea unor măsuri de reorganizare a Casei de Economii și Consemnațiuni C.E.C. - S.A. în vederea privatizării, publicată în Monitorul Oficial nr. 463 din 1 iunie 2005.
12. 27 martie 2006 - Legea nr. 62/2006 privind completarea Legii locuinței nr. 114/1996, publicată în Monitorul Oficial nr. 268 din 24 martie 2006;
13. 23 iulie 2007, cu intrare în vigoare de la 22 august 2007 - Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial nr. 490 din 23 iulie 2007.

Regelementarea cadrului general de realizare, exploatare și administrare a locuințelor are la bază următoarele principii:

Accesul liber și neîngrădit la locuință este un drept al fiecărui cetățean.

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

### **Capitolul I Dispoziții generale**

### **Capitolul II Dezvoltarea construcției de locuințe**

### **Capitolul III Închirierea locuințelor**

### **Capitolul IV Administrarea clădirilor de locuit**

### **Capitolul V Locuința socială**

### **Capitolul VI Locuința de serviciu și locuința de intervenție**

### **Capitolul VII Locuințe de necesitate**

### **Capitolul VIII Locuința de protocol**

### **Capitolul IX Dispoziții tranzitorii și finale**

### **Anexe**

## **Capitolul I**

### **Dispoziții generale**

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

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

a) Locuință

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

b) Locuință convenabilă

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

c) Locuință socială

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

d) Locuință de serviciu

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

e) Locuință de intervenție

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

f) Locuință de necesitate

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

g) Locuință de protocol

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

h) Casă de vacanță

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

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

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

## **Capitolul II**

### **Dezvoltarea construcției de locuințe**

Art. 4 - Persoanele fizice sau juridice române pot realiza, cu respectarea prevederilor legale, construcții de locuințe pentru folosință proprie sau în scopul valorificării acestora.

Art. 5 - (1) - alineat abrogat de la 1 octombrie 1999 prin art. IV din O.U.G. nr. 127/1999 (publicată la 20 septembrie 1999).

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

(3) - alineat abrogat de la 1 ianuarie 2000 prin art. II din O.U.G. nr. 215/1999 (publicată la 30 decembrie 1999).

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

Art. 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 - articol abrogat de la 1 octombrie 1999 prin art. IV din O.U.G. nr. 127/1999 (publicată la 20 septembrie 1999).

Art. 7 - (1) Consiliile locale pot realiza din depozitele special constituite locuințe cu suprafețele construite prevăzute în anexa nr.1 la prezenta lege, exercitând controlul asupra prețului de vânzare, în vederea înlesnirii accesului la proprietate pentru unele categorii de persoane, în următoarea ordine de prioritate:

a) tinerii căsătoriți care, la data contractării locuinței, au fiecare, vârsta de până la 35 de ani;

b) persoanele care beneficiază de facilități la cumpărarea sau construirea unei locuințe, potrivit prevederilor Legii nr. 42/1990, republicată;

c) persoanele calificate din agricultură, învățământ, sănătate, administrație publică și culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural;

d) alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale.

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

(2<sup>1</sup>) Dobânda la suma avansată din depozitul special, care se restituie în rate, este de 5% anual.(21) Dobânda la suma avansată din depozitul special, care se restituie în rate, este de 5% anual.

- alineatele (3) și (4) abrogate de la 9 septembrie 1999 prin art. I pct. 3 din Legea nr. 145/1999.

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

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

Art. 8 - (1) Persoanele fizice prevăzute la art. 7 se vor adresa consiliilor locale, care vor analiza și vor aproba, după caz, cererile respective, stabilind totodată, și ordinea de prioritate.

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

Art. 9 - Depozitele special constituite pe seama consiliilor locale se alimentează din următoarele surse:

a) sumele aprobate anual în bugetele locale, destinate realizării locuințelor;

b) încasările realizate din vânzarea locuințelor și a spațiilor cu altă destinație din clădirile de locuit, cu excepția celor care se fac venituri la bugetele locale, potrivit prevederilor art. 7;

c) alocațiile din bugetul de stat, în limita prevederilor aprobate anual cu această destinație;

d) alte surse constituite potrivit legii.

Art. 10 - (1) De prevederile art. 7 din prezenta lege beneficiază, o singură dată, persoanele fizice care, împreună cu familia, nu au deținut și nu au în proprietate o

locuință, cu excepția persoanelor prevăzute la art. 7 lit.c), sau dacă locuința în care gospodăresc împreună nu satisface exigențele minimale de suprafață, prevăzute în anexa nr.1, corespunzător numărului de persoane din familie.

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

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

Art. 11 - Locuințele care se realizează în condițiile art. 7-9 din prezenta lege se vor amplasa, prin grija consiliilor locale, pe terenurile aflate în proprietatea unităților administrativ - teritoriale sau pe terenurile aparținând persoanelor fizice beneficiare, în condițiile prevederilor Codului civil, cu respectarea documentațiilor de urbanism legal aprobate și cu asigurarea utilităților și dotărilor edilitare necesare condițiilor de locuit.

Art. 12 - (1) Lucrările de viabilizare a terenurilor destinate construcțiilor de locuințe, care constau în: drumuri publice, rețele de alimentare cu apă și canalizare, rețele electrice și, după caz, rețele de gaze, telefonice și de termoficare se finanțează după cum urmează:

a) drumurile publice, rețele 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.

(2) - alineat abrogat de la 1 octombrie 1999 prin art. IV din O.U.G. nr. 127/1999 (publicată la 20 septembrie 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 prevăzute a fi începute.

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

Art. 14 - Folosirea sumelor existente în depozitele constituite la nivelul consiliilor locale este de competența și în răspunderea acestora.

Art. 15 - (1) 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.

(2) Propunerile de alocații din bugetul de stat al 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.

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

(4) În execuția bugetului de stat, alocațiile pentru construcții de locuințe se repartizează și se acordă consiliilor locale beneficiare de către Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, prin intermediul consiliilor județene și al Consiliului General al Municipiului București, potrivit normelor metodologice.

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

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

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

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

Art. 20 - articol abrogat de la 19 iulie 2005 prin art. 8 din O.U.G. nr. 42/2005 (publicată la 1 iunie 2005)

### **Capitolul III**

#### **Închirierea locuințelor**

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

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

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

- a) obligă chiriașul să recunoască sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- b) prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune;

- c) impun chiriașilor să facă asigurări de daune;
- d) exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- e) autorizează pe proprietar să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Art. 23 - În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

Art. 24 - Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții:

- a) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minimum 60 de zile;
- b) la cererea proprietarului, atunci când:
  - chiriașul nu a achitat cel puțin 3 luni consecutiv;
  - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
  - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
  - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
- c) la cererea asociației de proprietari, atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă au fost stabilite, prin contractul de închiriere, în sarcina chiriașului.

Art. 25 - (1) Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile.

(2) Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contractul de închiriere, până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art. 26 - (1) Chiriașul poate subînchiria, modifica sau îmbunătăți locuința deținută, numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de proprietar, dacă acestea nu sunt interzise prin contractul de închiriere principal.

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

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

Art. 27. - (1) În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, precum și în cazul titularului de contract, nerezident, care, fără a fi detașat, nu a mai folosit locuința mai mult de 2 ani, fără întrerupere, închirierea continuă, după caz:

- a) în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul;
- b) în beneficiul descendenților sau al ascendenților, dacă au locuit împreună cu acesta;
- c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

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

(3) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința, potrivit alin. 1, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către

titularul contractului sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosire neîntreruptă a locuinței.

Art. 28 - Proprietarul are următoarele obligații:

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

Art. 29 - (1) Chiriașul are următoarele obligații:

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

Art. 30 - (1) În cazul neîndeplinirii de către proprietar a obligațiilor care îi revin cu privire la întreținerea și repararea locuinței închiriate, lucrările pot fi executate de către chiriași, în contul proprietarului, reținând contravaloarea acestora din chirie.

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

Art. 31 - Chiria practică pentru locuințe va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și pe teren, precum și recuperarea investiției, în funcție de durata normală stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit supus negocierii între părți.

Art. 32 - Nivelul maxim al chiriei pentru locuințele aflate în proprietatea statului se stabilește prin lege specială. Chiria maximă pentru aceste locuințe se diferențiază pe categorii de localități și pe zone de către consiliile locale, după criteriile avute în vedere la stabilirea impozitelor și a taxelor locale pentru terenuri.



Art. 33 - Titularii de contracte de închiriere pot face între ei schimb de locuințe, cu avizul autorității care a aprobat închirierea sau, după caz, al proprietarului locuinței.

#### **Capitolul IV**

##### **Administrarea clădirilor de locuit**

Art. 34 - (1) Clădirile de locuit pot fi date de proprietar în administrarea unor persoane fizice sau juridice, asociații, servicii publice sau agenți economici specializați, după caz.

(2) Obligațiile celor care administrează sunt, în principal următoarele:

- a) gestionarea bunurilor și a fondurilor bănești;
- b) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;
- c) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit în comun;
- d) reprezentarea intereselor proprietarului în raport cu autoritățile publice;
- e) îndeplinirea oricăror alte obligații prevăzute de lege.

Art. 35 - alineat abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din Legea nr. 230/2007 - publicată la 23 iulie 2007.

Art. 35<sup>1</sup>. - articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din Legea nr. 230/2007 - publicată la 23 iulie 2007.

Art. 36 - articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din Legea nr. 230/2007 - publicată la 23 iulie 2007.

Art. 37 - (1) Chiriașii clădirilor cu mai multe locuințe se pot asocia, potrivit legii, în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarii, precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice.

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

#### **Capitolul V**

##### **Locuința socială**

Art. 38 - Construcțiile de locuințe sociale se pot realiza, în orice localitate, pe amplasamentele prevăzute în documentațiile de urbanism și în condițiile prezentei legi. Constituirea fondului de locuințe sociale se face prin realizarea de construcții noi și prin reabilitarea unor construcții existente. Consiliile locale controlează și răspund de fondul de locuințe sociale situate pe teritoriul unităților administrativ - teritoriale respective.

Art. 39 - Locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ - teritoriale.

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

Art. 41 - Locuința socială se realizează cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor stabilite în limita suprafeței construite, potrivit anexei nr. 1 la prezenta lege. Pentru locuințele care se realizează prin reabilitarea construcțiilor existente se consideră obligatorii numai prevederile legate de dotarea minimă.

Art. 42 - (1) Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar, realizat în ultimele 12 luni, cu cel puțin 20% sub nivelul venitului net lunar pe membru de familie sau, după caz, pe persoană, stabilit conform prevederilor art. 8 alin. 2.

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

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

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

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

Art. 44 - (1) Contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

(2) Nivelul chiriei nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimile 12 luni, pe familie. Diferența până la valoarea nominală a chiriei, calculată potrivit art. 31, va fi subvenționată de la bugetul local al unității administrativ - teritoriale unde este situată locuința socială.

Art. 45 - Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice primarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere. În cazurile în care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administrației publice locale va opera modificarea chiriei și a subvenției acordate, convenite proprieitarului.

Art. 46 - Contractul de închiriere se poate rezilia:

a) în condițiile prevăzute la Art. 24 din prezenta lege;

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

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

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

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

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

Art. 50 - Finanțarea locuințelor sociale se asigură din bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual, ale consiliilor locale, în care scop se instituie o subdiviziune de cheltuieli distinctă în aceste bugete. Statul sprijină construcția de locuințe sociale prin transferuri de la bugetul de stat, stabilite anual cu această destinație în bugetul ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriale, prin legea bugetului de stat. Persoanele fizice și agenții economici pot sprijini prin donații sau contribuții construcția de locuințe sociale.

## **Capitolul VI**

### **Locuința de serviciu și locuința de intervenție**

Art. 51 - (1) Fondul de locuințe de serviciu se compune din:

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

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

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

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

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

(2) Locuințele de serviciu se vor amplasa după cum urmează:

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

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

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

Art. 54 - Locuința de intervenție urmează regimul locuinței de serviciu. Locuințele de intervenție se realizează o dată cu obiectivul de investiție și se amplasează în incinta acestuia sau în imediata apropiere. Locuințele de intervenție nu pot fi vândute chiriașilor.

## **Capitolul VII**

### **Locuințe de necesitate**

Art. 55 - Locuința de necesitate se finanțează și se realizează în condițiile stabilite pentru locuința socială. Locuința de necesitate se închiriază temporar persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile potrivit prevederilor art. 2 lit. f). Contractul de închiriere se încheie de către primarul localității sau de către o persoană împuternicită de acesta, pe baza hotărârii consiliului local, până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuințele.

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

(2) Locuințele de necesitate libere se pot constitui temporar ca fond de locuințe sociale.

## **Capitolul VIII**

### **Locuința de protocol**

Art. 57 - Locuințele de protocol sunt proprietate publică a statului. Administrarea fondului locativ de protocol se face de către Regia Autonomă „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat”, care asigură evidența, întreținerea, repararea și conservarea acestuia, precum și încasarea chiriei. Atribuirea, ocuparea și folosirea locuințelor de protocol se fac în condițiile prezentei legi.

Art. 58 - (1) Președintele României, președintele Senatului, președintele Camerei Deputaților și primul - ministru beneficiază, în condițiile prezentei legi, de câte o locuință de protocol, ca reședință oficială.

(2) Reședințele oficiale ale persoanelor prevăzute la alin. (1) se atribuie de către Guvern și sunt puse la dispoziția lor, împreună cu dotările aferente, pe perioada exercitării funcției, de către Regia Autonomă «Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat».

(3) Lista cuprinzând imobilele cu destinație de reședință oficială, precum și celelalte locuințe de protocol și condițiile pe care acestea trebuie să le îndeplinească, inclusiv cele de dotare și confort, se stabilesc prin hotărâre a Guvernului.

Art. 59 - (1) Pot beneficia de locuință de protocol, la cerere, cu plata chiriei prevăzute de lege, persoanele care îndeplinesc următoarele funcții publice: vicepreședinți ai Senatului și ai Camerei Deputaților, miniștri de stat, miniștrii și asimilații acestora, precum și președintele Curții Supreme de Justiție, președintele Curții Constituționale,

președintele Curții de Conturi, președintele Consiliului Legislativ și avocatul poporului, pe durata exercițiului funcției sau a mandatului.

(2) Pentru persoanele prevăzute la alin.1, atribuirea locuinței de protocol se face prin decizie a primului - ministru și se pune la dispoziția lor de către Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat".

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

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

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

Art. 60 - Pentru reședințele oficiale, Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" va încheia contracte de închiriere cu serviciile de specialitate ale instituțiilor în care își desfășoară activitatea persoanele beneficiare. Pentru locuințele de protocol, contractele de închiriere se încheie de către Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" cu beneficiarii direcți, care, pe această bază, vor putea ocupa locuința respectivă împreună cu membrii familiei. Contractul de închiriere a locuințelor de protocol și a celor cu destinație de reședință oficială încetează de drept în termen de 60 de zile de la data eliberării din funcție a beneficiarului. Atribuirea, în condițiile prezentei legi, a unei reședințe oficiale, respectiv a unei locuințe de protocol, nu afectează drepturile locative deținute de persoanele prevăzute la art. 58 și 59.

## **Capitolul IX**

### **Dispoziții tranzitorii și finale**

Art. 61 - Orice litigiu în legătură cu aplicarea prevederilor prezentei legi se soluționează de către instanțele judecătorești.

Art. 62 - (1) Prevederile Ordonanței Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investițiilor pentru realizarea unor lucrări publice și construcții de locuințe, aprobată și modificată prin Legea nr. 82/1995, se aplică în continuare până la terminarea locuințelor începute.

- alineatele (2) - (4) abrogate de la 1 septembrie 2001 prin art. II din O.G. nr. 76/2001.

Art. 63 - (1) - alineat abrogat de la 1 ianuarie 2000 prin art. 86 din O.G. nr. 73/1999 (publicată la 31 august 1999)

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

(3) Prevederile art. 51 intră în vigoare începând cu semestrul II al anului 2006.

Art. 64 - articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din Legea nr. 230/2007 - publicată la 23 iulie 2007.

Art. 65 - Construirea caselor de vacanță se autorizează, la cererea persoanelor fizice și a agenților economici, numai pe terenurile aflate în proprietatea acestora sau

concesionate în condițiile legii, în zonele stabilite prin documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

Art. 66 - Plata chiriei pentru reședințele oficiale se face din bugetele Președenției României, Senatului, Camerei Deputaților și Secretariatului General al Guvernului, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual.

Art. 67 - Guvernul răspunde de aplicarea unitară, pe întreg teritoriul țării, a politicii de dezvoltare a construcției de locuințe. Programul de dezvoltare a construcției de locuințe se elaborează de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, pe baza fundamentării organelor administrației publice centrale interesate, a consiliilor județene și locale, în acord cu documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

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

Art. 69. - articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din Legea nr. 230/2007 - publicată la 23 iulie 2007.

Art. 70 - articol abrogat de la 9 septembrie 1999 prin art. I pct. 18 din Legea nr. 145/1999.

Art. 71 - Persoanele care beneficiază de drepturi mai favorabile decât cele prevăzute în prezenta lege, consacrate prin legi speciale, care se referă, printre altele, la materia raporturilor juridice locative și a celor conexe acestora, se bucură în continuare de aplicarea drepturilor mai favorabile.

Art. 72 - Dispozițiile prezentei legi privind închirierea locuințelor se completează cu dispozițiile Codului civil privind contractul de locuințe.

Art. 73 - La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă:

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

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

- Decretul Consiliului de Stat nr. 256/1984 privind îmbunătățirea regimului de constituire a locuințelor și modificarea unor reglementări referitoare la stabilirea prețurilor limită ale locuințelor care se construiesc din fondurile statului, a prețurilor de contractare ale locuințelor proprietate personală și a prețurilor de vânzare ale locuințelor din fondul locativ de stat, cu excepția art. III și a anexelor nr. 3 și 4;

- Decretul Consiliului de Stat nr. 68/1975 privind îmbunătățirea regimului de construire a locuințelor din fondurile statului sau din fondurile populației cu sprijinul statului în credite și execuție;

- Art. 12 alin.1 lit. a) și alin. 2, Art. 21-25 și Art. 35 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

- orice alte dispoziții contrare prevederilor prezentei legi.

\*) Normele metodologice au fost aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 446 din 12 august 1997, publicate în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 203 din 21 august 1997

**SUMAR:**

ANEXA Nr. 1: Exigențe minimale pentru locuințe

ANEXA Nr. 2: Regulament cadru al asociațiilor de proprietari - anexă abrogată de la 22 august 2007 prin art. 61 din Legea nr. 230/2007 - publicată la 23 iulie 2007.