

**Acesta este actul compus (forma care include modificarile pe text)
creat la data de 20 Octombrie 2004**

M.Of. 393 din 31 decembrie 1997

LEGEA LOCUINTEI
nr. 114/1996*)
din 11 octombrie 1996

Reglementarea cadrului general de realizare, exploatare si administrare a locuințelor are la baza următoarele principii:

Accesul liber si neingradit la locuinta este un drept al fiecarui cetatean. Realizarea locuințelor 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 locuințelor.

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

Persoanele juridice romane care investesc din profit pentru realizarea de locuinte, avand ca suprafete construite cele prevazute in anexa nr. 1 la prezenta lege, beneficiaza de scutirea de impozit pe profitul investit cu aceasta destinatie, in anul fiscal respectiv.

Capitol II, art. 5 abrogat de Capitol I, art. IV din Ordonanta urgenta 127/1999

Locuintele care se realizeaza in conditiile prezentului articol, precum si ale 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 catre consiliile locale persoanelor juridice sau fizice, conform prevederilor legale, fara licitatie publica, cu reducerea taxei de concesiune pana la 95%.

(2) 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.

Capitol II, art. 5 modificat de art. 1, punctul 1. din Ordonanta urgenta 22/2000

(3) Sunt scutite de T.V.A., cu drept de deducere a acesteia, constructia de locuinte,

consolidarea si reabilitarea locuintelor existente, realizate in conditiile alin. 1 si 2 din

prezentul articol, ale art. 6 si 7, art. 20, 50, 55, 62 si art. 63, precum si constructia

reabilitarea, consolidarea si extinderea locuintelor, cu exceptia caselor de vacanta a caror

finantare se realizeaza prin credite acordate de Agentia Nationala pentru Locuinte, infiintata in baza Legii nr. 152/1998.

(4) Lucrarile privind cladirile si terenurile necesare pentru construirea de locuinte, cu

exceptia caselor de vacanta realizate prin Agentia Nationala pentru Locuinte, sunt de

utilitate publica.

Capitol II, art. 5 completat de art. I, punctul 1. din Legea 145/1999

(4) Lucrarile privind cladirile si terenurile necesare pentru construirea de

locuinte prin

Agentia Nationala pentru Locuinte, cu exceptia caselor de vacanta, sunt de utilitate publica.

[Capitol II, art. 5, alin. \(4\) modificat de art. 1, punctul 2. din Ordonanta urgenta 22/2000](#)

Art. 6

Persoanele juridice romane care investesc din profit in lucrari de consolidare la locuintele avariate de seisme, precum si de reabilitare a locuintelor existente, de categoria a III-a, a IV-a si garsoniere, realizate in conditiile H.C.M. nr. 1.650/1968, ale H.C.M. nr. 1.669/1969 si ale H.C.M. nr. 585/1971, beneficiaza de scutirea de impozit pe profit, conform prevederilor art. 5 din prezenta lege.

[Capitol II, art. 6 abrogat de Capitol I, art. IV din Ordonanta urgenta 127/1999](#)

Art. 7

[Capitol II, art. 7 a fost reglementata de Hotarirea 510/2003](#)

(1) 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.

(2) Persoanele din categoriile mentionate la lit. a)-c) beneficiaza de o subventie de la

bugetul de stat, in limitele prevederilor bugetare anuale, in raport cu venitul, de pana la

30% din valoarea locuintei, la data contractarii, precum si de plata in rate lunare, pe termen de 20 de ani, a diferentei fata de pretul final al locuintei, dupa ce s-au sczut subventia si avansul minim obligatoriu de 10% din valoarea locuintelor la data contractarii, achitat de contractant.

(2) 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 diferentei 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.

[Capitol II, art. 7, alin. \(2\) modificat de art. I, punctul 2. din Legea 145/1999](#)

*) 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 2004, se acorda in quantum de 30 % din valoarea locuintei, calculata la valoarea finala, categoriilor de persoane prevazute la alin.

1 din acelasi articol, care au un venit mediu net lunar pe membru de familie de pana la 4.400.000 lei.

[Capitol II, art. 7, alin. \(2\) modificat de art. 1 din Hotarirea 496/2004](#)

*) Pentru categoriile de persoane cu venituri medii nete lunare pe membru de familie mai mari de 4.400.000 lei, quantumul subventiei de la bugetul de stat prevazute la art. 7 alin. 2 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 4.400.001 lei si 5.000.000 lei;

b) 10 % pentru un venit mediu net lunar pe membru de familie cuprins intre 5.000.001 lei si 5.300.000 lei;

c) 5 % pentru un venit mediu net lunar pe membru de familie cuprins între 5.300.001 lei și 5.900.000 lei.

Capitol II, art. 7, alin. (2) modificat de art. 2 din Hotărârea 496/2004

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

Capitol II, art. 7, alin. (2) completat de art. 1, punctul 3. din Ordonanța urgentă 22/2000

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

Capitol II, art. 7, alin. (3) abrogat de art. I, punctul 3. din Legea 145/1999

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

Capitol II, art. 7, alin. (4) abrogat de art. I, punctul 3. din Legea 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

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

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

Art. 9

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

- a) sumele aprobate anual în bugetele locale, destinate realizării locuințelor;
- b) 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 prevăzute la art. 7 lit. c), sau dacă locuința în care gospodăresc împreună nu

satisface exigentele minime de suprafață, prevăzute în anexa nr. 1, corespunzător numărului de persoane din familie.

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

În cazul instrăinării 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

dotarilor edilitare necesare conditiilor de locuit.

Art. 12

(1) 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.

(2) Persoanele juridice romane care investesc din profit in lucrari de viabilizare a terenurilor destinate constructiilor de locuinte beneficiaza de scutirea de impozit pe profit, conform prevederilor art. 5 din prezenta lege. [Capitol II, art. 12, alin. \(2\) abrogat de Capitol I, art. IV din Ordonanta urgenta 127/1999](#)

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.

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

[Capitol II, art. 13 completat de art. I, punctul 4. din Legea 145/1999](#)

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 restituirea 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 restituirea integrala 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

(1) Casa de Economii si Consemnatiuni va acorda credite persoanelor fizice romane, pentru construirea, cumpararea, reabilitarea si repararea capitala a locuintelor proprietate personala, ale caror suprafete nu depasesc pe cele cuprinse in anexa nr. 1 la prezenta lege, pe maximum 20 de ani. Creditele se acorda cu o dobanda egala cu cea acordata de Casa de Economii si Consemnatiuni la depunerile pe termen ale populatiei, la care se adauga o marja de 5 puncte procentuale, si se suporta:

a) 15%, de catre beneficiarul creditului;

b) diferenta, pana la nivelul total al dobanzii, inclusiv marja de dobanda, de la bugetul de stat, in limita prevederilor aprobate anual cu aceasta destinatie in bugetul Ministerului

Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

(1) Casa de Economii si Consemnatiuni va acorda credite persoanelor fizice de cetatenie romana, domiciliata in Romania, pentru construirea, cumpararea, reabilitarea si repararea capitala a locuintelor proprietate personala, ale caror suprafete construite nu depasesc limitele cuprinse in anexa nr. 1, pe maximum 20 de ani. Creditele se acorda cu o dobanda egala cu cea acordata de Casa de Economii si Consemnatiuni la depunerile pe termen ale populatiei, la care se adauga o marja de 5 puncte procentuale si se suporta:

a) 15%, de catre beneficiarul creditului;

b) diferenta, pana la nivelul total al dobanzii, inclusiv marja de dobanda, de la bugetul de stat, in limita prevederilor aprobate anual cu aceasta destinatie in bugetul Ministerului

Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Capitol II, art. 20, alin. (1) modificat de art. I, punctul 5. din [Legea 145/1999](#)

(2) Casa de Economii si Consemnatiuni nu va percepe nici un comision pentru creditele acordate.

(2) La depozitul constituit, Casa de Economii si Consemnatiuni va bonifica o dobanda egala cu cea suportata pentru depozitele pe termen de un an. Depozitul nu va fi restituit inainte

de rambursarea integrala a creditului si poate fi utilizat pentru restituirea ultimelor transe ale creditului, in limitele cuantumului depozitului constituit.

Capitol II, art. 20, alin. (2) modificat de art. I, punctul 5. din [Legea 145/1999](#)

(3) Creditele pentru construirea sau cumpararea de locuinte se acorda o singura data persoanelor fizice cu cetatenie romana, care nu au detinut si nu au in proprietate o locuinta.

De aceste credite mai beneficiaza, prin exceptie, persoanele calificate din agricultura, invatamant, sanatate, administratie publica si culte, care isi stabilesc domiciliul in mediul rural, precum si cele care gospodaresc impreuna cu familia in locuinte

care nu satisfac exigentele minimale de suprafata, corespunzator numarului de persoane din familie, prevazute in anexa nr. 1 la prezenta lege.

Capitol II, art. 20, alin. (3) inlocuit de art. I, punctul 5. din [Legea 145/1999](#)

(4) La primirea creditului, beneficiarul trebuie sa aiba constituit la Casa de Economii si

Consemnatiuni un depozit reprezentand pana la 10% din valoarea creditului solicitat.

Capitol II, art. 20, alin. (4) inlocuit de art. I, punctul 5. din [Legea 145/1999](#)

(5) La depozitul constituit, Casa de Economii si Consemnatiuni va bonifica o dobanda egala

cu cea suportata direct de catre beneficiar. Depozitul nu va fi restituit inainte de

rambursarea integrala a creditului si poate fi utilizat pentru restituirea ultimelor transe ale creditului, in limita cuantumului depozitului constituit.

Capitol II, art. 20, alin. (5) inlocuit de art. I, punctul 5. din [Legea 145/1999](#)

(6) Neplata, consecutiv, a 6 rate lunare de credit si a dobanzii aferente atrage executarea silita asupra bunului dobandit. Bunul dobandit prin astfel de credite nu poate fi instrainat decat dupa restituirea creditului.

(7) Modul de plata si cuantumul subventiilor se stabilesc prin conventie intre Casa de

Economii si Consemnatiuni si Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, cu avizul Ministerului Finantelor.

(8) In executia bugetului de stat, Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului va repartiza Casei de Economii si Consemnatiuni, potrivit celor stabilite prin conventie, sumele aferente subventiilor la dobanda pentru creditele acordate si care urmeaza a fi acordate in anul respectiv.

(9) De prevederile prezentului articol pot beneficia, in vederea terminarii lucrarilor de

constructii, si persoanele care au cumparat, potrivit legii, locuinte aflate in diferite stadii de executie, situate in blocuri incepute inainte de anul 1990 si neterminata.

Capitol II, art. 20, alin. (8) completat de art. I, punctul 6. din [Legea 145/1999](#)

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 responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de

construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune;

- c) impune chirișilor 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 chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricaror alte bunuri aferente lor, sau dacă instrăinează 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

Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile.

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

Art. 26

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

Beneficiarul contractului de subînchiriere nu se poate prevala de nici un drept împotriva proprietarului și nici asupra oricărui titlu de ocupare. Contractul de subînchiriere, încheiat cu respectarea prevederilor legale, se înregistrează la organele fiscale teritoriale.

Art. 27

(1) În cazul parasirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, închirierea continuă, după caz:

- a) în beneficiul sotului 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, contractul de închiriere se transferă prin hotărâre judecătorească.

(3) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința, potrivit celor de mai sus, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data parasirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului.

(1) În cazul parasirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, precum și în cazul titularului de contract, nerezydent, care, fără a fi detașat, nu a mai folosit locuința 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.

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

(3) 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.

[Capitol III, art. 27 modificat de art. I, punctul 7. din Legea 145/1999](#)

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, imprejmuiiri, 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

(1) Chirasul 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.

(2) 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 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) angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor necesare si urmarirea realizarii acestora, in vederea functionarii corespunzatoare a cladirii;
- b) efectuarea formalitatilor necesare in angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor pentru exploatarea si intretinerea cladirii, derularea si urmarirea realizarii acestor contracte;

Capitol IV, art. 34, litera B modificat de art. I, punctul 8. din [Legea 145/1999](#)

- 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 vor constitui in asociatii cu personalitate juridica.

(2) In acest scop proprietarii se pot constitui in asociatii cu personalitate juridica.

Capitol IV, art. 35 modificat de art. I, punctul 9. din [Legea 145/1999](#)

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

Art. 351

(1) 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.

(2) 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.

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

Capitol IV, art. 35 completat de art. I, punctul 10. din [Legea 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

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 cu un venit mediu net lunar realizat in ultimele 12 luni sub nivelul venitului net lunar pe familie, pentru care se acorda ajutor social potrivit legii, majorat cu 10%.

(1) 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 venitului net lunar pe membru de familie sau, dupa caz, pe persoana, stabilit conform prevederilor art. 8 alin. 2.

Capitol V, art. 42 modificat de art. I, punctul 11. din [Legea 145/1999](#)

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.

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.
- d) detin, in calitate de chirias, o alta locuinta din fondul locativ de stat.

Capitol V, art. 48, litera D modificat de art. I, punctul 12. din [Legea 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.

(2) Locuintele de necesitate libere se pot constitui temporar ca fond de locuinte sociale.

Capitol VII, art. 56 completat de art. I, punctul 13. din [Legea 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 intreaga perioada a exercitarii functiei, de catre Regia Autonoma "Administratia Patrimoniului Protocolului de Stat".

(2) 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».

Capitol VIII, art. 58 modificat de art. I, punctul 14. din [Legea 145/1999](#)

Lista imobilelor cu destinatie de resedinta oficiala, precum si a celorlalte locuinte de protocol, si conditiile pe care acestea trebuie sa le indeplineasca se stabilesc prin hotarare a Guvernului.

(3) 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.

Capitol VIII, art. 58 modificat de art. I, punctul 14. din [Legea 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, 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.

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

(5) 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.

Capitol VIII, art. 59 completat de art. I, punctul 15. din [Legea 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 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.

De drepturile prevazute in Ordonanta Guvernului [nr. 19/1994](#) vor beneficia, de la data intrarii in vigoare a legii**), si tinerii casatoriti care au, fiecare, varsta pana la 35 de ani, impliniti pana la finele anului calendaristic in care are loc contractarea.

Capitol IX, art. 62 abrogat de art. II din Ordonanta 76/2001

Dupa finalizarea blocurilor de locuinte, sursele de constituire a depozitului special, potrivit prevederilor Ordonantei Guvernului [nr. 19/1994](#) si ale normelor metodologice, se preiau ca venituri la depozitul special constituit in conformitate cu prevederile art. 9.

Capitol IX, art. 62 abrogat de art. II din Ordonanta 76/2001

(4) Locuintele realizate potrivit prevederilor Ordonantei Guvernului [nr. 19/1994](#), pentru care nu s-au emis repartitii si nu s-au incheiat precontracte sau contracte de vanzare-cumparare pana la finalizarea acestora, pot fi repartizate si contractate in conditiile prevazute la art. 7 si 10.

Capitol IX, art. 62 completat de art. I, punctul 16. din Legea 145/1999

Capitol IX, art. 62, alin. (4) abrogat de art. II din Ordonanta 76/2001

Art. 63

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.

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.

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***).

[Art. 69](#)

In termen de 24 de luni de la data intrarii in vigoare a prezentei legi, proprietarii din cladirile cu mai multe locuinte in proprietate privata sau mixta se vor constitui 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 aflate in vigoare la birourile de transcriptiuni si inscriptiuni imobiliare din judecatorii.

Pana la data dobandirii personalitatii juridice a asociatiei de proprietari, asociatiile de locatari isi desfasoara activitatea pe baza Decretului Consiliului de Stat [nr. 387/1977](#) pentru aprobarea Statutului privind organizarea si functionarea asociatiei locatarilor.

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

Capitol IX, art. 69 modificat de art. I, punctul 17. din [Legea 145/1999](#)

[Art. 70](#)

Decretul Consiliului de Stat [nr. 387/1977](#) pentru aprobarea Statutului privind organizarea

si functionarea asociatiei locatarilor, publicat in Buletinul Oficial, Partea I, nr. 116 din 16 noiembrie 1977, se abroga dupa 24 de luni de la data intrarii in vigoare a prezentei legi.

[Capitol IX, art. 70 abrogat de art. I, punctul 18. din Legea 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 aceeași 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.

*) Republicata in temeiul art. II din Legea [nr. 196 din 17 noiembrie 1997](#), publicata in

Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 331 din 26 noiembrie 1997.

Legea [nr. 114 din 11 octombrie 1996](#) a fost publicata in Monitorul Oficial al Romaniei,

Partea I, nr. 254 din 21 octombrie 1996 si a mai fost modificata prin Ordonanta de urgenta

a Guvernului [nr. 40 din 10 iulie 1997](#), publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I,

nr. 154 din 14 iulie 1997 si prin Legea [nr. 146 din 24 iulie 1997](#), publicata in Monitorul

Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 173 din 29 iulie 1997.

**) Prevederea se refera la Legea [nr. 196 din 17 noiembrie 1997](#), publicata in Monitorul

Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 331 din 26 noiembrie 1997.

***) 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.

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.

Persoane/ familie	Camere/ locuință	Cameră de zi	Dormi- toare	Loc de luat masa	Bucătărie	Încăperi sanitare	Spații de depozitare	Suprafa utilă
nr.	nr.	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
2	2	18,00	12,00	3,00	5,00	4,50	2,00	52,00
3	3	18,00	22,00	3,00	5,50	6,50	2,50	66,00
4	3	19,00	24,00	3,50	5,50	6,50	3,50	74,00
5	4	20,00	34,00	3,50	6,00	7,50	4,00	87,00
6	4	21,00	36,00	4,50	6,00	7,50	4,50	93,00
7	5	22,00	46,00	5,00	6,50	9,00	5,00	107,00
8	5	22,00	48,00	6,00	6,50	9,00	5,50	110,00

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 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 m² pentru fiecare soba si cazan de baie), in cazul in care incalzirea se face cu sobe. In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palierele, 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 $\pm 10\%$.

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

C. Incaperi sanitare

Număr de camere/locuință

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

D. Dotarea minimă a încăperilor sanitare

		Baie	Duș	WC
Cadă de baie		1	-	-
Vas WC		1	1	1
Lavoar	mare	1	-	-
	mic	-	1	1
Cuvă pentru duș		-	1	-
Etajeră	mare	1	-	-
	mică	-	1	1
Oglindă	mare	1	-	-
	mică	-	1	1
Portprosop		1	1	1
Portsăpun		1	1	1
Porthârtie		1	1	1
Cuier		1	1	-
Sifon pardoseală		1	1	-

NOTĂ:

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

E. Dotarea minimă a bucătăriei

--	--	--	--	--

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

NOTĂ:

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

F.Dotarea minimă cu instalații electrice

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

NOTA:

- Se vor prevedea intrerupatoare 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 evacuării 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

REGULAMENTUL - CADRU
al asociatiilor de proprietari*)

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 urmatorul inteles:

a) Prin bloc de locuinte - cladire - condominiu se intelege o proprietate imobiliara din care unele parti au alta destinatie decat aceea de locuinta, respectiv apartamente proprietate individuala, iar restul este proprietate comuna indiviza.

Proprietatea imobiliara nu este un condominiu decat daca cota-parte indiviza de proprietate comuna revine proprietarilor apartamentelor si nu poate fi separata de proprietatea asupra apartamentelor.

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;

Anexa 2, Capitol I, art. 3, litera A modificat de art. I, punctul 19. din [Legea 145/1999](#)

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 regulamentcadru sau in acordul de asociere, drepturile de proprietate asupra unui apartament dintrun 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 inestrata 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 inscrisa 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 proprietatea comuna sau care nu pot fi inregistrate pe fiecare locuinta.

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.

[Anexa 2, Capitol I, art. 3, litera I modificat de art. I, punctul 19. din Legea 145/1999](#)

CAPITOLUL II

Infiintarea si inregistrarea asociatiei de proprietari

Art. 4

Asociatia de proprietari se constituie in cadrul unei adunari, convocata in termen de 60 de zile de la data la care intreaga cladire a fost inregistrata in Cartea funciara.

Membrii asociatiei vor fi toti proprietarii apartamentelor, inclusiv primaria sau fondatorul, atat timp cat acestia continua sa detina unul sau mai multe apartamente din cladire.

(1) Asociatia de proprietari se constituie pe baza hotararii a cel putin jumatate plus unul din numarul proprietarilor apartamentelor si spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta, din cadrul unei cladiri.

(2) 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.

[Anexa 2, Capitol II, art. 4 modificat de art. I, punctul 20. din Legea 145/1999](#)

Art. 5

Asociatia de proprietari dobandeste personalitate juridica in momentul inregistrarii la judecatoria pe raza careia se afla cladirea pentru care s-a constituit asociatia, potrivit regulilor privind persoanele juridice.

In cazul cladirilor cu mai putin de 20 de proprietari asociati, asociatia se poate constitui pe grupe de cladiri invecinate, reunind, de regula, minimum 3

proprietari, pe criteriul intereselor comune in gospodarirea proprietatii.

(1) 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 carui raza teritoriala se afla cladirea.

(2) 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.

(3) Incheierea se da fara citarea partilor si este executorie.

(4) Incheierea este supusa recursului in termen de 5 zile de la comunicare.

Recursul se

judeca cu citarea partilor.

Anexa 2, Capitol II, art. 5 modificat de art. I, punctul 20. din [Legea 145/1999](#)

Art. 6

Anexa 2, Capitol II, art. 6 a fost atacat de Decizia 287/2002

Judecatoria se pronunta asupra cererii de inregistrare, pe baza acordului de constituire si a statutului asociatiei de proprietari.

Statutul asociatiei de proprietari se intocmeste in baza prezentei legi si a prezentului

regulament-cadru al asociatiilor de proprietari.

Art. 7

Asociatiile de locatari din cladirile cu mai multe apartamente aflate in proprietate privata sau mixta, inclusiv ca urmare a aplicarii prevederilor Decretului-lege nr. 61/1990 si ale Legii [nr. 85/1992](#), se vor transforma in asociatii de proprietari, potrivit normelor cuprinse in prezentul regulament-cadru.

Anexa 2, Capitol II, art. 7 abrogat de art. I, punctul 21. din [Legea 145/1999](#)

CAPITOLUL III

Acordul de asociere

Art. 8

Acordul de asociere trebuie sa contina:

a) adresa proprietatii;
b) numele si prenumele proprietarilor unitatilor locative;
c) descrierea proprietatii, cuprinzand: descrierea cladirii, structura cladirii, numarul de etaje, numarul de apartamente structurate pe numar de camere, terenul aferent cladirii.

Descrierea trebuie sa fie suficienta din punct de vedere juridic pentru inregistrarea in

Cartea funciara de la biroul de inregistrare a proprietatilor imobiliare;

d) planse sau schite, in masura sa asigure o buna identificare, prin localizare si suprafata, a fiecarui spatiu, respectiv apartament, din structura cladirii;

e) enumerarea si descrierea partilor aflate in proprietate comuna;

f) cota-parte ce revine fiecarui apartament din proprietatea comuna.

Acordul de asociere trebuie sa contina mentiuni privind: numele, prenumele si domiciliul

proprietarilor, individualizarea proprietatii potrivit titlului de proprietate.

Anexa 2, Capitol III, art. 8 modificat de art. I, punctul 22. din [Legea 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 cotelor-parti din veniturile si cheltuielile comune se face proportional cu cota-parte din proprietatea comuna aferenta fiecarui apartament.

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.

Anexa 2, Capitol III, art. 10 modificat de art. I, punctul 23. din [Legea 145/1999](#)

Art. 11

In cazul spatiilor, respectiv al apartamentelor cu mai mult de un proprietar, relatiile de coproprietate intre proprietari vor fi reglementate in conformitate cu prevederile Codului civil.

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

Anexa 2, Capitol III, art. 11 modificat de art. I, punctul 24. din [Legea 145/1999](#)

Art. 12

Pentru amendarea sau modificarea acordului de asociere este necesar acceptul a cel putin

80% din votul proprietarilor de apartamente, respectiv alte spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta.

Orice amendare sau modificare trebuie sa fie inregistrata la judecatoria pe raza careia se afla cladirea.

(1) Acordul de asociere si statutul pot fi modificate in aceleasi conditii prevazute pentru constituirea asociatiei.

(2) Modificarile prevazute la alin. 1 se inregistreaza in conditiile stabilite pentru dobandirea personalitatii juridice.

Anexa 2, Capitol III, art. 12 modificat de art. I, punctul 25. din [Legea 145/1999](#)

Art. 13

In cazul in care apartamentele, respectiv spatiile, pot fi adaugate sau retrase din asociatie, acordul de asociere trebuie sa stabileasca formula care se va folosi pentru recalcularea cotelor ce revin apartamentelor ramase in asociatie.

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.

Anexa 2, Capitol III, art. 13 modificat de art. I, punctul 26. din [Legea 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.

Intrunirile speciale ale asociatiei pot fi convocate oricand de catre comitetul executiv sau de catre proprietarii de apartamente, reprezentand cel putin 20% din cotele de proprietate.

(3) 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.

Anexa 2, Capitol V, art. 21 modificat de art. I, punctul 27. din [Legea 145/1999](#)

Toti proprietarii trebuie anuntati asupra oricarei intruniri a asociatiei de

proprietari cu cel puțin 10 zile înainte ca aceasta să aiba loc.

Art. 22

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

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

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

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

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

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

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

Anexa 2, Capitol V, art. 22 modificat de art. I, punctul 28. din [Legea 145/1999](#)

Art. 23

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

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

Anexa 2, Capitol V, art. 23 modificat de art. I, punctul 29. din [Legea 145/1999](#)

a) votul fiecărui proprietar are o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună;

b) proprietarul poate fi reprezentat de către un membru al familiei sau de către un alt reprezentant care are o împuternicire semnată de către proprietarul în numele căruia votează;

c) un membru al asociației de proprietari poate reprezenta cel mult încă un membru

absent, prin împuternicire scrisă;

d) în cazul unui vot paritar, votul președintelui este decisiv.

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

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

(la data 09-Sep-1999 Anexa 2, Capitol V, art. 23, litera D modificat de art. I, punctul 30. din [Legea 145/1999](#)

Art. 24

Asociația de proprietari îndeplinește următoarele atribuții:

a) adoptă și amendează bugetele de venituri și cheltuieli, precum și fondul de rulment;

incasează cotele obișnuite și speciale pentru cheltuielile comune de la proprietarii de

apartamente și de la proprietarii spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință;

b) angajează și suspendă din funcție pe cel care administrează proprietatea sau pe ceilalți funcționari sau angajați, în vederea administrării și bunei funcționări a clădirii; personalul necesar bunei gospodăririi a partilor și a instalațiilor de folosință comună ale clădirilor poate și angajat prin contract individual de muncă sau prin convenție civilă, conform celor stabilite prin negociere;

b) angajează și eliberează din funcție pe cel care administrează proprietatea sau

pe ceilalti functionari sau angajati, in vederea administrarii si buneii functionari a cladirii; personalul necesar buneii gospodariri a partilor si a instalatiilor de folosinta comuna ale cladirilor poate fi angajat prin contract individual de munca sau prin conventie civila;

[Anexa 2, Capitol V, art. 24, litera B modificat de art. I, punctul 31. din Legea 145/1999](#)

c) initiaza sau apara in procese, in nume propriu sau in numele proprietarilor de apartamente, interesele legate de cladire;

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

[Anexa 2, Capitol V, art. 24, litera C modificat de art. I, punctul 31. din Legea 145/1999](#)

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

d) incheie contracte si isi asuma obligatii in nume propriu sau in numele proprietarilor

asociati, in interesele legate de cladire;

[Anexa 2, Capitol V, art. 24, litera D modificat de art. I, punctul 31. din Legea 145/1999](#)

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

e) reglementeaza folosirea, intretinerea, repararea, inlocuirea si modificarea partilor

proprietatii comune;

[Anexa 2, Capitol V, art. 24, litera E modificat de art. I, punctul 31. din Legea 145/1999](#)

f) impune penalizari pentru intarzierea platii cotelor de intretinere;

g) adopta sau amendeaza deciziile, regulile si regulamentele;

h) completeaza la zi cartea tehnica a constructiei;

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

[Anexa 2, Capitol V, art. 24, litera H modificat de art. I, punctul 31. din Legea 145/1999](#)

i) asigura urmarirea comportarii in timp a constructiei, pe toata durata ei;

i) asigura urmarirea comportarii in timp a constructiei, pe toata durata de existenta a acesteia;

[Anexa 2, Capitol V, art. 24, litera I modificat de art. I, punctul 31. din Legea 145/1999](#)

j) exercita alte atributii care i-au fost conferite prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor de apartamente.

j) exercita alte atributii care i-au fost conferite prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociati.

[Anexa 2, Capitol V, art. 24, litera J modificat de art. I, punctul 31. din Legea 145/1999](#)

Art. 25

Daca o decizie a asociatiei de proprietari este contrara legii sau acordului de asociere sau este de natura sa produca daune considerabile intereselor unei minoritati a proprietarilor de apartamente, orice proprietar poate actiona in justitie valabilitatea respectivei decizii, in termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia. Actionarea in justitie nu trebuie sa intrerupa executarea deciziei decat in cazul in care instanta hotaraste suspendarea deciziei respective.

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.

[\(la data 09-Sep-1999 Anexa 2, Capitol V, art. 25 modificat de art. I, punctul 32. din Legea](#)

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 asociatiei. El reprezinta asociatia de proprietari impotriva unui tert, inclusiv in actiunile judecatoresti initiate de asociatie impotriva unui proprietar de apartament care nu si-a indeplinit obligatiile fata de asociatie sau in procesele initiate de un proprietar de apartament care contesta o decizie a asociatiei de proprietari.

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.

Anexa 2, Capitol VI, art. 27 modificat de art. I, punctul 33. din Legea 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 datoriilor.

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,

situat in cladiri destinate locuirii.

Anexa 2, Capitol VII, art. 31 completat de art. I, punctul 34. din [Legea 145/1999](#)

*) A se vedea si Ordinul ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului nr. 139/N din 11 noiembrie 1997, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 338 bis din 2 decembrie 1997.