

<b>LEGE REPUBLICATA 114/1996</b>	<b>Abrogat(a) partial</b>
<b>Emitent: Parlament</b> <b>Domenii: Locuinte</b>	<b>M.O. 393/1997</b>
Legea locuintei nr. 114/1996	

M.Of. nr. 393 / 31 decembrie 1997

LEGEA  
locuintei

Reglementarea cadrului general de realizare, exploatare si administrare a locuintelor are la baza urmatoarele principii:

Accesul liber si neingradit la locuintaeste un drept al fiecarui cetatean.

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

CAPITOLUL I  
Dispozitii generale

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

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

a) Locuinta

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

b) Locuinta convenabila

Locuinta care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerinta utilizatorului si caracteristicile locuintei, la un moment dat, acopera necesitatile esentiale de odihna, preparare a hranei, educatie si igiena, asigurand existentele 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, destinate 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.

Locuintele care se realizeaza in conditiile prezentului articol, precum si ale art. 7 si 20 dn 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%.

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, H.C.M. nr. 1.669/1969 si H.C.M. nr. 585/1971, beneficiaza de scutirea de impozit pe profit, conform prevederilor art. 5 din prezenta lege.

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

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

Persoanele din categoriile mentionate la lit. a) - 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-a sczut subventia si avansul minim obligatoriu de 10% din valoarea locuintelor la data contractarii, achitat de contractant.

Persoanele prevazute la litera d) beneficiaza de pata in rate lunare, in termen de 20 de ani, a diferentei fata de pretul final al locuintei, dupa ce s-a sczut avansul minim obligatoriu de 30% din valoarea locuintei la data contractarii, achitat de contractant.

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

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

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

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

Cuantumul subventiei se stabileste in raport cu venitul mediu net lunar pe membru de familie, potrivit normelor aprobate anual de Guvern.

Art. 9. - Depozitele special constituite pe seama consiliilor locale se alimenteaza din urmatoarele surse:

- a) sumele aprobate anual in bugetele locale, destinate realizarii

locuintelor;

b) incasarile realizate din vanzarea locuintelor si a spatiilor cu alta destinatie din blocurile de locuinte, potrivit prevederilor legale in vigoare, precum si sumele incasate potrivit prevederilor art. 7.

c) alocatiile din bugetul de stat, in limita prevederilor aprobate anual cu aceasta destinatie;

d) alte surse constituie potrivit legii.

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

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

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

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

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

a) drumurile publice, retelele de alimentare cu apa si canalizare si, dupa caz, retelele de termoficare, din bugetele locale si din alte fonduri legal constituite cu aceasta destinatie;

b) retelele electrice stradale, inclusiv posturile de transformare aferente si, dupa caz, de gaze si telefonice stradale, din bugetele de venituri si cheltuieli ale regiilor autonome de profil, din credite bancare contractate de acestia, precum si din alte fonduri constituie cu aceasta destinatie.

Persoanele juridice 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.

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.

Art. 14. - Folosirea sumelor existente in depozitele constituite la nivelul consiliilor locale este de competenta si de 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 relizarea de noi locuinte, si se transmit consiliului judetean si, respectiv, Consiliul 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 lei, 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, precum 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 integrale a contravalorii sumelor actualizate, obtinute ca subventii de la bugetul de stat, potrivit prevederilor art. 7, depozitul constituit pentru realizarea locuintelor, in conditiile prezentei legi.

Art. 20. - Casa de Economii si Consemnatiuni va acorda credite persoanelor fizice romane pentru construirea, cumapararea, 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.

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

Creditele pentru constituirea 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.

La primirea creditului, beneficiarul trebuie sa aiba constituit la Casa de Economii si Consemnatiuni un depozit reprezentand pana la 10% din valoarea creditului solicitat.

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.

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.

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.

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.

### 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 folosirea exclusiva si in comun a partilor aflate in coproprietate;
- k) persoanelor 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) prevede responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si a instalatiilor, a obiectelor si dotarilor aferente spatiilor comune;
- c) impune chiriasilor sa faca asigurari de daune;
- d) exonereaza proprietarul de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
- e) autorizeaza pe proprietar sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 27. - In cazul parasirii definitive a domiciliului, de catre titularul contractului de inchiriere, sau al decesului acestuia, inchirierea continua, dupa caz:

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

In cazul mai multor cereri, contractul de inchiriere se transfera prin hotarare judecatoreasca.

In lipsa persoanelor care pot solicita locuinta, potrivit celor de mai sus, 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.

Art. 28. - Proprietarul are urmatoarele obligatii:

a) sa preia chiriasului locuinta in stare normala de folosinta;  
b) sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta in exploatare si de functionalitate a cladirii pe toata durata inchirierii locuintei;

c) sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, imprejmuiiri, pavimente), curtile si gradinile, precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, holuri, coridoare, subsoluri, scari exterioare);

d) sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si de preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonice etc.).

Art. 29. - Chiriasul are urmatoarele obligatii:

a) sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatii sau inlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;

b) sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si de instalatii deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, de instalatii, obiectele si dotarile aferente;

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

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

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

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

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

Art. 31. - Chiria practicata pentru locuinte va acoperi cheltuielile de administrare, intretinere si reparatii, impozitele pe cladiri si pe termen, 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 stabilizarea 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;  
c) asigurarea cunoasterii si respectarii regulilor de locuit in comun;

d) reprezentarea intereselor proprietarului in raport cu autoritatile publice;

e) indeplinirea oricaror 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 indiziva.

In acest scop, proprietarii se vor constitui in asociatii cu personalitate juridica.

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

Art. 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 chiriasi sau proprietari, 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 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 net lunar pe familie, pentru care se acorda ajutor social potrivit legii, majorat cu 10%.

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 in 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 beneficiari 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, convenite 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.

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, accesoriul 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;
- c) bugetele agentilor economici, pentru salariatii acestora.

Art. 35. - 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 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 de la bugetul de stat si de la 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 odata 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.

#### 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 catre 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".

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.

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, ministrii de stat, ministrii si asimilari acestora, precum si presedintele Curtii Supreme de Hustitie, 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 conditiile stabilite potrivit art. 58 alin. 3.

Art. 60. - Pentru resedintele oficiale, Regia Autonoma "Administratia 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 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 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.

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.

\*) 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.

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 decat aceea de locuinta 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. 64. - 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, consiliilor judetene si locale, in acord cu documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

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

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

Art. 69. - In termen de 12 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,



nr.	nr.	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	1	18,00	-	2,50	5,00	4,50	2,00	37,00	58,00
2	2	18,00	12,00	3,00	5,00	4,50	2,00	52,00	81,00
3	3	18,00	22,00	3,00	5,50	6,50	2,50	66,00	102,00
4	3	19,00	24,00	3,50	5,50	6,50	3,50	74,00	115,00
5	4	20,00	34,00	3,50	6,00	7,50	4,00	87,00	135,00
6	4	21,00	36,00	4,50	6,00	7,50	4,50	93,00	144,00
7	5	22,00	46,00	5,00	6,50	9,00	5,00	107,00	166,00
8	5	22,00	48,00	6,00	6,50	9,00	5,50	110,00	171,00

NOTA:

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

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

- Inaltimea libera minima a camerelor de locuit va fi de 2,55 m, cu exceptia mansardelor, supantelor si niselor, la care se va asigura un volum minim de 15 mp 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 suprafetele ocupate de sobe si cazane de baie (cate 0,50 mp pentru fiecare soba si cazan de baie), in cazul in care incalzirea se face cu sobe. In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palieretele, nu se cuprind in suprafata utila a locuintei.

- Suprafata construita pe locuinta, prevazuta la 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 anezele pentru colectarea, depozitarea si evacuarea deseurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adauga suprafata aferenta peretilor interiori si exteriori ai locuintei; in cazul incalzieii cu combustibil solid, se adauga suprafata aferenta sobelor si cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafetele aferente boxelor de la subsol si ale garajelor care pot fi prevazute distinct.

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

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

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

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

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

C. Incaperi sanitare

Numar de camere/locuinta

	1	2	3	4	5
Baie	1	1	1	1	2

Dus	-	-	-	1	-
WC	-	-	1	-	-

#### D. Dotarea minima a incaperilor sanitare

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

#### NOTA:

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

#### E. Dotarea minima a bucatariei

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

#### NOTA:

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

#### F. Dotarea minima cu instalatii electrice

	Dormitor	Camera de zi	Bucatarie	Baie	Dus	WC
Loc de lampa	1	1	-	-	-	-
Aplica	-	-	1	1	1	1
Comutator	1	1	-	-	-	-
Intrerupator	-	-	1	1	1	1

Priza	2	3	1	-	-	-
Priza cu contact de protectie	-	-	1	1	-	-

NOTA:

- Se vor prevedea 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 evacuarii deseurilor menajere.
- Spatii pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, in situatiile in care nu se pot asigura incalzirea centrala si/sau gaze la bucatarie.
- Rampa de acces pentru persoanele imobilizate in scaun cu rotile.

ANEXA Nr. 2

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.

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

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

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

Proprietatea comuna este indivizibila si este detinuta de proprietarii

apartamentelor individuale, conform cotelor calculate.

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

Proprietatea comuna include instalatii ale cladirii aflate in folosinta comuna cu care a fost inzestrata 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 forma de transfer afera 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.

## 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.

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.

Art. 6. - 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.

## 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 imobilizare;

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.

Art. 9. - La intrunirea constitutiva a asociatiei de proprietari, proprietarii apartamentelor vor alege un comitet executiv si o comisie de cenzori si vor hotai, 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.

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.

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.

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 asociere.

#### 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 cand 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 imbunatirea 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 proprietate 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.

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

Art. 22. - Asociatia de proprietari poate adopta decizii, daca cel putin doua treimi din numarul membrilor sunt prezenti personal sau prin reprezentant.

Daca nu este intrunit cvorumul, adunarea poate fi suspendata si revocata.

La adunarea reconvocata, daca exista dovada ca toti membrii asociatiei de proprietari au fost convocati, deciziile pot fi adoptate indiferent de numarul membrilor prezenti.

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

a) votul fiecarui proprietar are o pondere egala cu cota-parte din proprietatea comuna;

b) proprietarul poate fi reprezentat de catre un membru al familiei sau de catre un alt reprezentant care are o imputernicire semnata de catre proprietarul in numele caruia voteaza;

c) un membru al asociatiei de proprietari poate reprezenta cel mult inca un membru absent, prin imputernicire scrisa;

d) in cazul unui vot paritar, votul presedintelui este decisiv.

Deciziile asociatiei de proprietari vor fi luate, in general, cu un vot reprezentand majoritatea simpla din totalitatea voturilor obtinute.

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

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

b) angajeaza si suspenda din functie pe cel care administreaza proprietatea sau pe ceilalti functionari sau angajati, in vederea administrarii si bunei functionari a cladirii; personalul necesar bunei gospodariri a partilor si a instalatiilor de folosinta comuna ale cladirilor poate fi angajat prin contract individual de munca sau prin conventie civila, conform celor stabilite prin negociere;

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

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

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

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

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.

#### 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 posesele initiate de un proprietar de apartament care contesta o decizie a asociatiei de proprietari.

#### 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 un 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 teremenele 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 proprietari 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 datoriei.