

LEGE nr. 114 din 11 octombrie 1996

(republicată**) (*actualizată*)**

privind locuințele

(actualizată până la data de 30 iunie 2006*)

EMITENT: PARLAMENTUL

*) Textul inițial a fost publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 393 din 31 decembrie 1997. Aceasta este forma actualizată de S.C. "Centrul Teritorial de Calcul Electronic" S.A. până la data de 30 iunie 2006, cu modificările și completările aduse de: [ORDONANTA DE URGENTA nr. 44 din 26 noiembrie 1998](#) respinsă de [LEGEA nr. 603 din 6 noiembrie 2002](#); [LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#); [ORDONANTA DE URGENTA nr. 127 din 10 septembrie 1999](#); [ORDONANTA nr. 73 din 27 august 1999](#) abrogată de [ORDONANTA nr. 7 din 19 iulie 2001](#), respinsă de [LEGEA nr. 206 din 19 aprilie 2002](#); [ORDONANTA DE URGENTA nr. 215 din 29 decembrie 1999](#) respinsă de [LEGEA nr. 285 din 5 iunie 2001](#); [ORDONANTA DE URGENTA nr. 17 din 14 martie 2000](#) abrogată de [LEGEA nr. 345 din 1 iunie 2002](#); [ORDONANTA DE URGENTA nr. 22 din 23 martie 2000](#); [LEGEA nr. 76 din 4 mai 2000](#); [ORDONANTA DE URGENTA nr. 98 din 29 iunie 2000](#) respinsă de [LEGEA nr. 330 din 28 iunie 2001](#); [ORDONANTA nr. 76 din 30 august 2001](#); [HOTĂRÂREA nr. 510 din 24 aprilie 2003](#); [HOTĂRÂREA nr. 496 din 1 aprilie 2004](#); [ORDONANTA DE URGENTA nr. 42 din 26 mai 2005](#); [LEGEA nr. 62 din 22 martie 2006](#) abrogată de [ORDONANTA DE URGENTA nr. 51 din 28 iunie 2006](#); [HOTĂRÂREA nr. 417 din 29 martie 2006](#); [ORDONANTA DE URGENTA nr. 51 din 28 iunie 2006](#).

**) Republicată în temeiul [art. II din Legea nr. 196 din 17 noiembrie 1997](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 331 din 26 noiembrie 1997.

[Legea nr. 114 din 11 octombrie 1996](#) a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 254 din 21 octombrie 1996 și a mai fost modificată prin [Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 40 din 10 iulie 1997](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 154 din 14 iulie 1997 și prin [Legea nr. 146 din 24 iulie 1997](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 173 din 29 iulie 1997.

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

Accesul liber și neingradit la locuința este un drept al fiecărui cetățean.

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

CAP. 1

Dispoziții generale

ART. 1

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

ART. 2

Termenii utilizați în cuprinsul prezentei legi au următorul înțeles:

a) Locuinta

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

b) Locuinta convenabila

Locuinta care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile locuinței, la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de odihna, preparare a hranei, educație și igiena, asigurând exigențele minimale prezentate în anexa nr. 1 la prezenta lege.

c) Locuinta socială

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

d) Locuinta de serviciu

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

e) Locuinta de intervenție

Locuinta destinată cazarii personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de munca, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezenta permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice.

f) Locuinta de necesitate

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

g) Locuinta de protocol

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

h) Casa de vacanță

Locuinta ocupată temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreerii.

ART. 3

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

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

CAP. 2

Dezvoltarea construcției de locuințe

ART. 4

Persoanele fizice sau juridice romane pot realiza, cu respectarea prevederilor legale, construcții de locuințe pentru folosința proprie sau în scopul valorificării acestora.

ART. 5

(1) Abrogat;

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

(3) Abrogat.

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

Alin. (1) al art. 5 a fost abrogat de [art. 4 din ORDONANTA DE URGENTA nr. 127 din 10 septembrie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 455 din 20 septembrie 1999.

Alin. (2) și (4) au fost modificate de [ORDONANTA DE URGENTA nr. 22 din 23 martie 2000](#) publicată în : MONITORUL OFICIAL nr. 129 din 28 martie 2000.

Alin. (3) și (4) ale art. 5 au fost introduse de pct. 1 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

Alin. (3) al [art. 5 a fost abrogat de ORDONANTA DE URGENTA nr. 215 din 29 decembrie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 649 din 30 decembrie 1999, respinsă de [LEGEA nr. 285 din 5 iunie 2001](#); abrogat de [art. 37 din ORDONANTA DE URGENTA nr. 17 din 14 martie 2000](#)*) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 113 din 15 martie 2000; abrogat de [art. 8 din LEGEA nr. 76 din 4 mai 2000](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 195 din 5 mai 2000.

*) [ORDONANTA DE URGENTA nr. 17 din 14 martie 2000](#) a fost abrogată de [LEGEA nr. 345 din 1 iunie 2002](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 371 din 1 iunie 2002.

ART. 5¹

Eliminat.

[Art. 5¹ a fost introdus de pct. 1 al articolului unic din LEGEA nr. 62 din 22 martie 2006](#), publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 268 din 24 martie 2006. [LEGEA nr. 62 din 22 martie 2006](#) a fost abrogată de [art. 3 din ORDONANTA DE URGENTA nr. 51 din 28 iunie 2006](#), publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 566 din 30 iunie 2006, ducând astfel la eliminarea art. 5¹.

ART. 6

Abrogat.

Art. 6 a fost abrogat de [art. 4 din ORDONANTA DE URGENTA nr. 127 din 10 septembrie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 455 din 20 septembrie 1999.

ART. 7

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

a) ținerii casatoriti care, la data contractării locuinței, au, fiecare, vârsta de pana la 35 de ani;

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

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

d) alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale.

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

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

(3) Abrogat.

(4) Abrogat.

(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.

Alin. (2) al art. 7 a fost modificat, iar alin. (3) și (4) au fost abrogate de pct. 2, respectiv pct. 3 ale [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

Alin. (2¹) a fost introdus prin [ORDONANTA DE URGENTA nr. 22 din 23 martie 2000](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 129 din 28 martie 2000.

*) [HOTĂRÂREA nr. 510 din 24 aprilie 2003](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 314 din 9 mai 2003 prevede:

"Art. 1 - Subvenția de la bugetul de stat prevăzută la [art. 7 alin. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru cumpărarea de locuințe în anul 2003, se acorda în cuantum de 30% din valoarea locuinței, calculată la valoarea finală, categoriilor de persoane prevăzute la alin. 1 din același articol, care au un venit mediu net lunar pe membru de familie de până la 3.700.000 lei.

Art. 2 - Pentru categoriile de persoane cu venituri medii nete lunare pe membru de familie mai mari de 3.700.000 lei cuantumul subvenției de la bugetul de stat prevăzute la [art. 7 alin. 2 din Legea nr. 114/1996](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare, se stabilește după cum urmează:

- a) 20% pentru un venit mediu net lunar pe membru de familie cuprins între 3.700.001 lei și 4.200.000 lei;
- b) 10% pentru un venit mediu net lunar pe membru de familie cuprins între 4.200.001 lei și 4.500.000 lei;
- c) 5% pentru un venit mediu net lunar pe membru de familie cuprins între 4.500.001 lei și 5.000.000 lei."

[HOTĂRÂREA nr. 496 din 1 aprilie 2004](#), publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 338 din 19 aprilie 2004 prevede:

" Art. 1 - Subvenția de la bugetul de stat prevăzută la [art. 7 alin. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru cumpărarea de locuințe în anul 2004, se acorda în cuantum de 30% din valoarea locuinței, calculată la valoarea finală, categoriilor de persoane prevăzute la alin. 1 din același articol, care au un venit mediu net lunar pe membru de familie de până la 4.400.000 lei.

Art. 2 - Pentru categoriile de persoane cu venituri medii nete lunare pe membru de familie mai mari de 4.400.000 lei, cuantumul subvenției de la bugetul de stat prevăzute la [art. 7 alin. 2 din Legea nr. 114/1996](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare, se stabilește după cum urmează:

- a) 20% pentru un venit mediu net lunar pe membru de familie cuprins între 4.400.001 lei și 5.000.000 lei;
- b) 10% pentru un venit mediu net lunar pe membru de familie cuprins între 5.000.001 lei și 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."

[HOTĂRÂREA nr. 417 din 29 martie 2006](#), publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 314 din 7 aprilie 2006 prevede:

"Art. 1 - Subvenția de la bugetul de stat prevăzută la [art. 7 alin. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru cumpărarea de locuințe în anul 2006, se acorda în cuantum de 30% din valoarea locuinței calculată la valoarea finală a acestora categoriilor de persoane prevăzute la art. 7 alin. 1 din același act normativ, care au un venit mediu net lunar pe membru de familie de până la 520 lei (RON).

Art. 2 - Pentru categoriile de persoane cu venituri medii nete lunare pe membru de familie mai mari de 520 lei (RON),

cuantumul subventiei de la bugetul de stat, prevăzută la [art. 7 din Legea nr. 114/1996](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare, se stabilește după cum urmează:

- a) 20% pentru un venit mediu net lunar pe membru de familie cuprins între 521 lei (RON) și 600 lei (RON);
- b) 10% pentru un venit mediu net lunar pe membru de familie cuprins între 601 lei (RON) și 630 lei (RON);
- c) 5% pentru un venit mediu net lunar pe membru de familie cuprins între 631 lei (RON) și 710 lei (RON)."

ART. 8

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

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

ART. 9

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

- a) sumele aprobate anual în bugetele locale, destinate realizării locuințelor;
- b) încasările realizate din vânzarea locuințelor și a spațiilor cu alta 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 aceasta destinație;
- d) alte surse constituite potrivit legii.

ART. 10

(1) De prevederile art. 7 din prezenta lege beneficiază, o singura data, persoanele fizice care, împreună cu familia, nu au deținut și nu au în proprietate o locuința, cu excepția persoanelor prevăzute la art. 7 lit. c), sau dacă locuința în care gospodăresc împreună nu satisface exigențele minimale de suprafață, prevăzute în anexa nr. 1, corespunzător numărului de persoane din familie.

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

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

ART. 11

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

condițiilor de locuit.

ART. 12

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

a) drumurile publice, rețelele de alimentare cu apă și canalizare și, după caz, rețelele de termoficare, din bugetele locale și din alte fonduri legal constituite cu aceasta destinație;

b) rețelele electrice stradale, inclusiv posturile de transformare aferente și, după caz, de gaze și telefonice stradale, din bugetele de venituri și cheltuieli ale regiilor autonome de profil, din credite bancare contractate de acestea, precum și din alte fonduri constituite cu aceasta destinație.

(2) Abrogat.

Alin. (2) al art. 12 a fost abrogat de [art. 4 din ORDONANTA DE URGENTA nr. 127 din 10 septembrie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 455 din 20 septembrie 1999.

ART. 13

(1) Deschiderea finanțării și începerea lucrărilor din fonduri publice se efectuează după contractarea cu viitorii beneficiari a cel puțin 70% din numărul locuințelor prevăzute a fi începute.

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

Alin. (2) al art. 13 a fost introdus de pct. 4 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

ART. 14

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

ART. 15

(1) Alocațiile de la bugetul de stat se fundamentează de către consiliile locale, cu ocazia elaborării bugetului de stat, distinct pentru terminarea locuințelor și pentru realizarea de noi locuințe, și se transmit consiliului județean și, respectiv, Consiliului General al Municipiului București, după caz.

(2) Propunerile de alocații din bugetul de stat ale consiliilor locale, centralizate pe fiecare județ și municipiul București, se transmit Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului de către consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București.

(3) Pentru alocațiile de la bugetul de stat privind sprijinul statului pentru finanțarea construcțiilor de locuințe potrivit prevederilor prezentei legi, Ministerul Lucrărilor Publice și

Amenajării Teritoriului îndeplinește atribuțiile ordonatorului principal de credite, prevăzute în Legea privind finanțele publice.

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

ART. 16

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

ART. 17

Prin familie, în sensul prezentei legi, se înțelege soțul, sotia, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună.

ART. 18

Pana la restituirea sumelor datorate de către beneficiarii locuințelor, se instituie ipoteca legală asupra locuinței.

ART. 19

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

ART. 20

Abrogat.

Alin. (1) și (5) ale art. 20 au fost modificate de pct. 5 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

Art. 20 a fost completat cu alin. (9) de pct. 6 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

Alin. (1), (7), (8) ale art. 20 au fost modificate și alin. (10) a fost introdus de [art. 2 din ORDONANTA DE URGENTA nr. 98 din 29 iunie 2000](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 302 din 3 iulie 2000, suspendată de [ORDONANTA DE URGENTA nr. 295 din 30 decembrie 2000](#), respinsă de [LEGEA nr. 330 din 28 iunie 2001](#).

Art. 20 a fost abrogat de [art. 8 din ORDONANTA DE URGENTA nr. 42 din 26 mai 2005](#), publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 463 din 1 iunie 2005.

CAP. 3

Închirierea locuințelor

ART. 21

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

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

ART. 22

Sunt nule de drept orice clauze cuprinse în contractul de închiriere, care:

- a) obliga chiriașul să recunoască sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- b) prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune;
- c) impun chiriașilor să facă asigurări de daune;
- d) exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- e) autorizează pe proprietar să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

ART. 23

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

ART. 24

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții:

- a) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minimum 60 de zile;
- b) la cererea proprietarului, atunci când:
 - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - chiriașul are un comportament care face imposibilă

conviețuirea sau împiedica folosirea normală a locuinței;

- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

c) la cererea asociației de proprietari, atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă au fost stabilite, prin contractul de închiriere, în sarcina chiriașului.

ART. 25

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

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

ART. 26

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

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

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

ART. 27

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

a) în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul;

b) în beneficiul descendenților sau al ascendenților, dacă au locuit împreună cu acesta;

c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

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

(3) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința, potrivit alin. 1, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosire neîntreruptă a locuinței.

Art. 27 a fost modificat de pct. 7 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

ART. 28

Proprietarul are următoarele obligații:

a) să predea chiriașului locuința în stare normală de

folosinta;

b) sa ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;

c) sa întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperis, fatada, împrejmuiri, pavimente), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scări exterioare);

d) sa întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antena colectivă, telefonice etc.).

ART. 29

(1) Chiriașul are următoarele obligații:

a) sa efectueze lucrări de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosinta exclusivă;

b) sa repare sau sa înlocuiască elementele de construcții și de instalații deteriorate din folosinta comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, de instalații, obiectele și dotările aferente;

c) sa asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosinta comună pe toată durata contractului de închiriere;

d) sa predea proprietarului locuința în stare normală de folosinta, la eliberarea acesteia.

(2) Obligațiile chiriașului cu privire la întreținerea și repararea spațiului închiriat se păstrează și în cazul subînchirierii locuinței.

ART. 30

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

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

ART. 31

Chiriașul practică pentru locuințe va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și pe teren, precum și recuperarea investiției, în funcție de durata

normata stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit supus negocierii între părți.

ART. 32

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

ART. 33

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

CAP. 4

Administrarea clădirilor de locuit

ART. 34

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

Obligațiile celor care administrează sunt, în principal, următoarele:

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

Litera b) a alin. 2 al art. 34 a fost modificată de pct. 8 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

ART. 35

(1) În clădirile de locuit cu mai multe locuințe, proprietarul răspunde de asigurarea condițiilor de funcționare normală a locuinței aflate în proprietate exclusivă și a spațiilor aflate în proprietate indiviză.

(2) În acest scop proprietarii se pot constitui în asociații cu personalitate juridică.

(3) Modul de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari se reglementează potrivit regulamentului-cadru cuprins în anexa nr. 2 la prezenta lege.

Alin. (2) al art. 35 a fost modificat de pct. 9 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

ART. 35¹

(1) Asociația de proprietari are un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor și altor spații, proprietate a membrilor săi, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de contribuție la cheltuielile comune ale clădirii cu mai multe apartamente și/sau spații cu alta destinație decât aceea de locuință, după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute.

(2) Privilegiul se înscrie în registrul de publicitate imobiliară al judecătoriei, la cererea președintelui asociației de proprietari, pe baza extraselor de pe listele lunare de plată a cotelor de contribuție din care rezulta suma datorată, în cazul în care creanța reprezintă o restanță de cel puțin 3 luni. Privilegiul se radiază la cererea reprezentantului legal al asociației sau a proprietarului, pe baza chitanței sau a altui înscris prin care asociația confirmă plata sumei datorate.

(3) Operațiunile de publicitate imobiliară privitoare la privilegiul prevăzut la alin.1 și 2 sunt scutite de taxa de timbru.

Art. 35¹ a fost introdus de pct. 10 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

ART. 36

În cazurile în care, în clădirile de locuințe, unul dintre proprietari sau chiriași împiedică cu buna știință și sub orice formă folosirea normală a imobilului de locuit, creând prejudicii celorlalți proprietari sau chiriași, după caz, la solicitarea proprietarilor clădirilor sau a reprezentantului legal al acestora, instanța va hotărî măsurile pentru folosirea normală a imobilului.

ART. 37

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

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

CAP. 5

Locuința socială

ART. 38

(1) Construcțiile de locuințe sociale se pot realiza, în orice localitate, pe amplasamentele prevăzute în documentațiile de urbanism și în condițiile prezentei legi.

(2) Constituirea fondului de locuințe sociale se face prin realizarea de construcții noi și prin reabilitarea unor construcții existente.

(3) Consiliile locale controlează și răspund de fondul de locuințe sociale situate pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale respective.

ART. 39

Locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.

ART. 40

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

ART. 41

(1) Locuinta socială se realizează cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor stabilite în limita suprafeței construite, potrivit anexei nr. 1 la prezenta lege.

(2) Pentru locuințele care se realizează prin reabilitarea construcțiilor existente se considera obligatorii numai prevederile legate de dotarea minimă.

ART. 42

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

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

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

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

Alin. (1) al art. 42 a fost modificat de pct. 11 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

ART. 43

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

ART. 44

(1) Contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană imputernicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu

posibilitatea de prelungire pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

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

ART. 45

(1) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice primarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

(2) În cazurile în care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administrației publice locale va opera modificarea chiriei și a subvenției acordate, convenite proprietarului.

ART. 46

Contractul de închiriere se poate rezilia:

a) în condițiile prevăzute la art. 24 din prezenta lege;
b) în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din prezenta lege, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.

ART. 47

Locuințele sociale realizate potrivit prezentei legi nu pot fi vândute.

ART. 48

Nu pot beneficia de locuințe sociale, potrivit prezentei legi, persoanele sau familiile care:

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

Litera d) a art. 48 a fost modificată de pct. 12 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

ART. 49

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

ART. 50

(1) Finanțarea locuințelor sociale se asigură din bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual, ale consiliilor locale, în care scop se instituie o subdiviziune de cheltuieli distinctă în aceste bugete.

(2) Statul sprijină construcția de locuințe sociale prin transferuri de la bugetul de stat, stabilite anual cu aceasta destinație în bugetul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, prin legea bugetului de stat.

(3) Persoanele fizice și agenții economici pot sprijini prin donații sau contribuții construcția de locuințe sociale.

CAP. 6

Locuinta de serviciu și locuinta de intervenție

ART. 51

(1) Fondul de locuințe de serviciu se compune din:

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

b) locuințe noi.

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

ART. 52

Locuintele noi se finanțează, în condițiile legii, din:

a) bugetul de stat și bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual cu aceasta destinație;

b) bugetele agenților economici, pentru salarii și pensii.

ART. 53

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

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

a) pe terenurile aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, pentru locuintele finanțate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale, cu asigurarea viabilizării terenurilor, potrivit prevederilor art. 12;

b) pe terenurile aparținând agenților economici, pentru locuintele și lucrările de viabilizare a terenurilor, finanțate din bugetele acestora.

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

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

ART. 54

(1) Locuinta de intervenție urmează regimul locuinței de serviciu.

(2) Locuintele de intervenție se realizează o dată cu

obiectivul de investiție și se amplasează în incinta acestuia sau în imediata apropiere.

(3) Locuințele de intervenție nu pot fi vândute chiriașilor.

CAP. 7

Locuinta de necesitate

ART. 55

(1) Locuinta de necesitate se finanțează și se realizează în condițiile stabilite pentru locuinta socială.

(2) Locuinta de necesitate se închiriază temporar persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile potrivit prevederilor art. 2 lit. f).

(3) Contractul de închiriere se încheie de către primarul localității sau de către o persoană împuternicită de acesta, pe baza hotărârii consiliului local, până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuințele.

ART. 56

(1) Consiliile locale pot declara, în cazuri de extrema urgență, drept locuințe de necesitate, locuințele libere aflate în fondul de locuințe sociale.

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

Alin. (2) al art. 56 a fost introdus de pct. 13 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

CAP. 8

Locuinta de protocol

ART. 57

(1) Locuințele de protocol sunt proprietate publică a statului.

(2) Administrarea fondului locativ de protocol se face de către Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", care asigură evidența, întreținerea, repararea și conservarea acestuia, precum și încasarea chiriei.

(3) Atribuirea, ocuparea și folosirea locuințelor de protocol se fac în condițiile prezentei legi.

ART. 58

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

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

(3) Lista cuprinzând imobilele cu destinație de reședință oficială, precum și celelalte locuințe de protocol și condițiile

pe care acestea trebuie sa le îndeplinească, inclusiv cele de dotare și confort, se stabilesc prin hotărâre a Guvernului.

Alin. (2) și (3) ale art. 58 au fost modificate de pct. 14 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

ART. 59

(1) Pot beneficia de locuinta de protocol, la cerere, cu plata chiriei prevăzute de lege, persoanele care îndeplinesc următoarele funcții publice: vicepreședinți ai Senatului și ai Camerei Deputaților, miniștri de stat, miniștrii și asimilații acestora, precum și președintele Curții Supreme de Justiție, președintele Curții Constituționale, președintele Curții de Conturi, președintele Consiliului Legislativ și avocatul poporului, pe durata exercitării funcției sau a mandatului.

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

(3) Atribuirea locuințelor de protocol se poate face numai dacă persoanele prevăzute la alin. 1 nu dețin, în localitatea în care isi desfășoară activitatea, o alta locuinta care sa corespundă condițiilor stabilite potrivit art. 58 alin. 3.

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

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

Art. 59 a fost completat cu alin. (4) și (5) de pct. 15 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

ART. 60

(1) Pentru resedintele oficiale, Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" va încheia contracte de închiriere cu serviciile de specialitate ale instituțiilor în care isi desfășoară activitatea persoanele beneficiare.

(2) Pentru locuintele de protocol, contractele de închiriere se încheie de către Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" cu beneficiarii direcți, care, pe aceasta baza, vor putea ocupa locuinta respectiva împreună cu membrii familiei.

(3) Contractul de închiriere a locuințelor de protocol și a celor cu destinație de resedinta oficială încetează de drept în termen de 60 de zile de la data eliberării din funcție a beneficiarului.

(4) Atribuirea, în condițiile prezentei legi, a unei resedinte oficiale, respectiv a unei locuințe de protocol, nu afectează drepturile locative deținute de persoanele prevăzute

la art. 58 și 59.

CAP. 9

Dispoziții tranzitorii și finale

ART. 61

Orice litigiu în legatura cu aplicarea prevederilor prezentei legi se soluționează de către instanțele judecătorești.

ART. 62

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

(2) Abrogat.

(3) Abrogat.

(4) Abrogat.

Alin. (4) al art. 62 a fost introdus de pct. 16 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

Alin. (2), (3) și (4) au fost abrogate de [art. 2 din ORDONANTA nr. 76 din 30 august 2001](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 540 din 1 septembrie 2001.

ART. 63

(1) Abrogat.

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

(3) Eliminat.

Alin. (1) al [art. 63 a fost abrogat de ORDONANTA nr. 73 din 27 august 1999](#)*) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 419 din 31 august 1999, abrogată de [ORDONANTA nr. 7 din 19 iulie 2001](#).

*) [ORDONANTA nr. 73 din 27 august 1999](#) a fost respinsă de [LEGEA nr. 206 din 19 aprilie 2002](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 275 din 24 aprilie 2002.

Alin. (3) al [art. 63 a fost introdus de pct. 2 al articolului unic din LEGEA nr. 62 din 22 martie 2006](#), publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 268 din 24 martie 2006. [LEGEA nr. 62 din 22 martie 2006](#) a fost abrogată de [art. 3 din ORDONANTA DE URGENTA nr. 51 din 28 iunie 2006](#), publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 566 din 30 iunie 2006, ducând astfel la eliminarea alin. (3) al art. 63.

ART. 64

Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu alta destinație situate în clădiri colective se poate face numai cu acordul proprietarului sau al asociației de proprietari. În vederea efectuării acestei schimbări, este necesar avizul favorabil al proprietarilor și, după caz, al titularilor

contractelor de închiriere din locuințele cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării.

ART. 65

Construirea caselor de vacanță se autorizează, la cererea persoanelor fizice și a agenților economici, numai pe terenurile aflate în proprietatea acestora sau concesionate în condițiile legii, în zonele stabilite prin documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

ART. 66

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

ART. 67

(1) Guvernul răspunde de aplicarea unitară, pe întreg teritoriul țării, a politicii de dezvoltare a construcției de locuințe.

(2) Programul de dezvoltare a construcției de locuințe se elaborează de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, pe baza fundamentării organelor administrației publice centrale interesate, a consiliilor județene și locale, în acord cu documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

ART. 68

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

*) Normele metodologice au fost aprobate prin [Hotărârea Guvernului nr. 446 din 12 august 1997](#), publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 203 din 21 august 1997.

[Hotărârea Guvernului nr. 446 din 12 august 1997](#) a fost abrogată de [HOTĂRÂREA nr. 1.275 din 7 decembrie 2000](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 690 din 22 decembrie 2000.

ART. 69

(1) Proprietarii din clădirile cu mai multe locuințe în proprietate privată sau mixtă, constituiți în asociații de locatari potrivit [Legii nr. 5/1973](#) privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași, se reorganizează în asociații de proprietari, în conformitate cu Regulamentul-cadru al asociațiilor de proprietari, cuprins în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta lege.

(2) Pana la înființarea și funcționarea birourilor de carte funciară, înregistrarea proprietății în vederea constituirii asociațiilor de proprietari se face în registrele de publicitate de la birourile de transcripțiuni și înscripțiuni imobiliare din judecătoria.

(3) Pana la data dobândirii personalității juridice a asociației de proprietari, asociațiile de locatari constituite potrivit [Decretului Consiliului de Stat nr. 387/1977*](#)) pentru aprobarea Statutului privind organizarea și funcționarea

asociației locatarilor își desfășoară activitatea pe baza statutului propriu și a dispozițiilor prezentei legi.

Art. 69 a fost modificat de [art. 1 din ORDONANTA DE URGENTA nr. 44 din 26 noiembrie 1998](#)**) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 460 din 30 noiembrie 1998; modificat de pct. 17 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

*) [Decretului Consiliului de Stat nr. 387/1977](#) a fost abrogat de [LEGEA nr. 196 din 17 noiembrie 1997](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 331 din 26 noiembrie 1997.

**) [ORDONANTA DE URGENTA nr. 44 din 26 noiembrie 1998](#) a fost respinsă de [LEGEA nr. 603 din 6 noiembrie 2002](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 830 din 18 noiembrie 2002.

ART. 70

Abrogat.

Art. 70 a fost abrogat de pct. 18 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

ART. 71

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

ART. 72

Dispozițiile prezentei legi privind închirierea locuințelor se completează cu dispozițiile Codului civil privind contractul de locațiune.

ART. 73

La data intrării în vigoare a prezentei legi se abroga:

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

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

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

- [Decretul Consiliului de Stat nr. 68/1975](#) privind

îmbunătățirea regimului de construire a locuințelor din fondurile statului sau din fondurile populației cu sprijinul statului în credite și execuție;

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

- orice alte dispoziții contrare prevederilor prezentei legi.

ANEXA 1

EXIGENTE MINIMALE pentru locuințe

A. Cerințe minimale:

- acces liber individual la spațiul locuibil, fără tulburarea posesiei și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o alta persoana sau familie;

- spațiu pentru odihna;

- spațiu pentru prepararea hranei;

- grup sanitar;

- acces la energia electrica și apa potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere.

B. Suprafețe minimale

T

	Supra- fata utila lita	Camere/ Supra- fata constru- lita	Camera de zi toare	Dormi- toare	Loc de luat masa	Buca- tărie	Încă- peri sanita- re	Spații de de- pozi- tare
	nr. mp	nr. mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	1 37,00	1 58,00	18,00	-	2,50	5,00	4,50	2,00
2	2 52,00	2 81,00	18,00	12,00	3,00	5,00	4,50	2,00

| 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 |

ST

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 mc de persoana.

- Suprafata locuibilă este suprafata desfasurata a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafata dormitoarelor și a camerei de zi.

- Suprafata utila este suprafata desfasurata, mai puțin suprafata aferentă pereților.

- Suprafata utila a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, băi, WC, dus, bucatarie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafata logiilor și a balcoanelor, pragurile golurilor de usi, ale trecerilor cu deschideri pana la 1,00 m, nisele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,50 mp pentru fiecare soba și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex, rampa, mai puțin palieretele, nu se cuprinde în suprafata utila a locuinței.

- Suprafata construită pe locuinta, prevăzută în tabelul B, este suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei-părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adauga suprafata aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței; în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adauga suprafata aferentă sobelor și cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.

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

- Încăperea sanitară se include în locuinta, în cazul în care pot fi asigurate alimentarea cu apa și canalizarea.

- Lățimea minima de circulație a coridoarelor și a vestibulului din interiorul locuinței va fi de 120 cm.

- În funcție de amplasamentul construcției, suprafețele construite pot avea abateri în limitele de +/-10% .

- Numărul de persoane pe locuinta se utilizează la repartizarea locuințelor sociale, de intervenție, de serviciu și de necesitate.

C. Încăperi sanitare

T

Număr de camere/locuinta

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

D. Dotarea minima a încăperilor sanitare

		Baie	Dus
WC			
Cada de baie		1	-
-			
Vas WC		1	1
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:
- În baie se va prevedea spațiul pentru masina de spălat rufe.
- Încăperile sanitare vor fi ventilate direct sau prin cos de ventilație.

E. Dotarea minima a bucatariei

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

NOTA:
- În bucatarie se vor prevedea: cos de ventilație, spațiu pentru frigider și pentru masa de lucru.

F. Dotarea minima cu instalații electrice

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

Comutator	1	1	-	-
Întrerupător	-	-	1	1
Priza	2	3	1	-
Priza cu contact de protecție	-	-	1	1

ST

NOTA:

- Se vor prevedea intrerupatoare și aplice pentru fiecare spațiu de depozitare și spațiu de circulație.
- Priza cu contact de protecție, instalata pentru baie, se monteaza în exteriorul incaperii.
- Fiecare locuinta va fi prevăzută cu instalatie de sonerie.
- În clădiri cu mai multe locuințe se vor prevedea instalații și prize pentru antena colectivă și telefon.
- Pentru locuintele situate în mediu rural, dotările minime privind încăperile sanitare și bucataria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa și evacuare controlată a apelor uzate.

G. Spații și instalații de folosinta comuna pentru clădiri cu mai multe locuințe

- Instalații de prevenire și stingere a incendiilor, precum și ascensor conform normelor în vigoare.
- Spații pentru biciclete, carucioare și pentru uscarea rufelor.
- Spații destinate colectării, depozitarii și evacuării deșeurilor menajere.
- Spații pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, în situațiile în care nu se pot asigura încălzirea centrala și/sau gaze la bucatarie.
- Rampa de acces pentru persoanele imobilizate în scaun cu

rotile.

ANEXA 2

REGULAMENTUL-CADRU al asociațiilor de proprietari*)

) A se vedea și [Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 139/N din 11 noiembrie 1997](#)), publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 bis din 2 decembrie 1997.

[Ordinul nr. 139/N din 11 noiembrie 1997](#) a fost abrogat de [art. 2 din HOTĂRÂREA nr. 400 din 2 aprilie 2003](#), publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 311 din 8 mai 2003.

CAP. 1

Dispoziții generale, definiții

ART. 1

Prezentul regulament-cadru stabilește modul de înființare și de funcționare a asociațiilor de proprietari, precum și modul de administrare și de exploatare a unor clădiri aflate în proprietate.

ART. 2

Regulamentul-cadru se aplica tuturor clădirilor cu mai multe apartamente în proprietate privată sau mixtă, inclusiv în cazul celor având spații cu alta destinație decât aceea de locuință.

ART. 3

Termenii utilizați în prezentul regulament au următorul înțeles:

a) prin bloc de locuințe-clădire-condominiu se înțelege o proprietate imobiliară din care unele părți sunt proprietăți individuale, reprezentate din apartamente sau spații cu alta destinație decât aceea de locuință, iar restul, proprietate comună indiviză.

Prin asimilare, poate fi definit condominiu și un tronson, cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună.

Proprietatea imobiliară nu este un condominiu decât dacă cota-parte indiviză de proprietate comună revine proprietarilor și nu poate fi separată de proprietatea asupra apartamentelor sau spațiilor cu alta destinație decât aceea de locuință;

b) Prin spațiu, respectiv apartament, se înțelege o parte dintr-o clădire destinată locuirii, în regim de proprietate individuală, care, împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, constituie o unitate de proprietate imobiliară.

Cu excepția unor situații pentru care există alte prevederi exprese în acest regulament-cadru sau în acordul de asociere,

drepturile de proprietate asupra unui apartament dintr-un bloc de locuințe/condominiu trebuie considerate în același mod ca și drepturile de proprietate asupra altor proprietăți imobiliare.

c) Prin proprietate comuna se înțelege toate părțile dintr-o clădire aflată în proprietate, care nu sunt apartamente și care sunt destinate folosirii în comun de către toți proprietarii din acea clădire.

Proprietatea comuna este indivizibilă și este detinută de proprietarii apartamentelor individuale, conform cotelor calculate.

Proprietatea comuna include toate părțile proprietății care sunt în folosința comuna, ca: terenul pe care este construită clădirea, curtea inclusă, fundația, structura de rezistență, acoperișul, terasele, coșurile de fum, scarile, holurile, pivnitele, subsolurile, casa scării, tubulatura de gunoi, rezervoarele de apă, ascensoarele.

Proprietatea comuna include instalații ale clădirii aflate în folosința comuna cu care a fost înzestrată clădirea în timpul construcției sau cu care a fost dotată mai târziu de către proprietari, ca de exemplu: canale pluviale, paratrasnete, antene, instalații de telefonie, instalații electrice, conducte de apă, sisteme de încălzire și conducte de gaze care pot trece prin proprietatea comuna până la punctele de distribuție din apartamentele individuale.

d) Prin cota-parte se înțelege cota de proprietate care îi revine fiecărui apartament proprietate individuală, din proprietatea comuna, și este înscrisă în actul de proprietate.

În situația în care cotele-părți nu sunt înscrise în actele de proprietate, ele vor fi calculate pentru fiecare apartament, corespunzător cu raportul dintre suprafața locativă a fiecărui apartament și totalul suprafețelor locative ale tuturor apartamentelor din imobil.

e) Prin fondatori se înțelege orice persoană juridică, inclusiv statul, o instituție a administrației publice locale, o persoană sau un grup de persoane care acționează împreună, care sau în numele căreia se înființează un condominiu și care prin vânzare sau orice altă formă de transfer oferă spații, respectiv apartamente într-un bloc de locuințe pentru proprietarii individuali.

f) Prin proprietar al spațiului, respectiv al apartamentului, se înțelege persoana sau grupul de persoane care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un bloc de locuințe/condominiu.

g) Prin asociație de proprietari se înțelege organizația proprietarilor tuturor apartamentelor dintr-o clădire cu mai multe apartamente proprietate privată sau mixtă.

h) Prin acord de asociere se înțelege actul care consfințește hotărârea proprietarilor de a se asocia, după înregistrarea proprietății în Cartea funciară.

i) prin cheltuieli comune se înțelege cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației, care sunt legate de exploatarea, reparația sau întreținerea proprietății comune sau

care nu pot fi înregistrate pe fiecare proprietate individuală.

Literalele a) și i) ale art. 3 din anexa nr. 2 au fost modificate de pct. 19 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

CAP. 2

Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari

ART. 4

(1) Asociația de proprietari se constituie pe baza hotărârii a cel puțin jumătate plus unul din numărul proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu alta destinație decât aceea de locuința, din cadrul unei clădiri.

(2) În clădirile de locuit cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson sau scara în parte, dacă proprietatea comuna aferentă tronsonului sau scării poate fi delimitată și dacă este posibilă repartizarea cheltuielilor comune pe tronsoane sau scări.

Art. 4 din anexa 2 a fost modificat de [art. 2 din ORDONANTA DE URGENTA nr. 44 din 26 noiembrie 1998](#)*) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 460 din 30 noiembrie 1998; modificat de pct. 20 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

*) [ORDONANTA DE URGENTA nr. 44 din 26 noiembrie 1998](#) a fost respinsă de [LEGEA nr. 603 din 6 noiembrie 2002](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 830 din 18 noiembrie 2002.

ART. 5

(1) Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari, împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării constitutive se înregistrează la organul financiar local în a cărui rază teritorială se afla clădirea.

(2) Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorului delegat la organul financiar local de către președintele judecătoriei în a carei circumscripție teritorială se afla imobilul.

(3) Încheierea se da fără citarea părților și este executorie.

(4) Încheierea este supusă recursului în termen de 5 zile de la comunicare. Recursul se judeca cu citarea părților.

Art. 5 din anexa 2 a fost modificat de [art. 2 din ORDONANTA DE URGENTA nr. 44 din 26 noiembrie 1998](#)*) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 460 din 30 noiembrie 1998; modificat de pct. 20 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

*) [ORDONANTA DE URGENTA nr. 44 din 26 noiembrie 1998](#) a fost respinsă de [LEGEA nr. 603 din 6 noiembrie 2002](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 830 din 18 noiembrie 2002.

ART. 6

(1) Abrogat.

(2) Statutul asociației de proprietari se întocmește în baza prezentei legi și a prezentului regulament-cadru al asociațiilor de proprietari.

Alin. (1) al art. 6 din anexa 2 a fost abrogat de [art. 2 din ORDONANTA DE URGENTA nr. 44 din 26 noiembrie 1998](#)*) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 460 din 30 noiembrie 1998; abrogat de pct. 21 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

*) [ORDONANTA DE URGENTA nr. 44 din 26 noiembrie 1998](#) a fost respinsă de [LEGEA nr. 603 din 6 noiembrie 2002](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 830 din 18 noiembrie 2002.

ART. 7

Abrogat.

Art. 7 din anexa 2 a fost abrogat de pct. 21 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

CAP. 3

Acordul de asociere

ART. 8

Acordul de asociere trebuie sa conțină mențiuni privind: numele, prenumele și domiciliul proprietarilor, individualizarea proprietății potrivit titlului de proprietate.

Art. 8 din anexa 2 a fost modificat de [art. 2 din ORDONANTA DE URGENTA nr. 44 din 26 noiembrie 1998](#)*) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 460 din 30 noiembrie 1998; modificat de pct. 22 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

*) [ORDONANTA DE URGENTA nr. 44 din 26 noiembrie 1998](#) a fost respinsă de [LEGEA nr. 603 din 6 noiembrie 2002](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 830 din 18 noiembrie 2002.

ART. 9

(1) La întrunirea constitutivă a asociației de proprietari, proprietarii apartamentelor vor alege un comitet executiv și o comisie de cenzori și vor hotărî numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor.

(2) Membrii comisiei de cenzori trebuie sa aibă cunoștințe de specialitate și experiența în domeniile economic, financiar și

juridic.

(3) Asociația de proprietari poate delega atribuțiile comisiei de cenzori, de control financiar și contabil, unor persoane fizice sau juridice, asociații sau agenți economici specializați.

(4) Candidatul care va obține cel mai mare număr de voturi va deveni președintele asociației de proprietari.

ART. 10

Stabilirea cotei-părți din cheltuielile de reparație a proprietății comune ce revine fiecărui proprietar din cadrul condominiului se face proporțional cu cota-parte din proprietatea comuna aferentă proprietății individuale. Cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii legate de proprietățile individuale din condominiu și care nu pot fi înregistrate pe fiecare dintre acestea sau pentru servicii legate de exploatarea și întreținerea proprietății comune se repartizează în conformitate cu normele și normativele avute în vedere la facturarea comuna a acestora și/sau în conformitate cu clauzele prevăzute în contractele încheiate cu furnizorii respectivelor servicii.

Art. 10 din anexa 2 a fost modificat de pct. 23 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

ART. 11

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

Art. 11 din anexa 2 a fost modificat de [art. 2 din ORDONANTA DE URGENTA nr. 44 din 26 noiembrie 1998](#)*) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 460 din 30 noiembrie 1998; modificat de pct. 24 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

*) [ORDONANTA DE URGENTA nr. 44 din 26 noiembrie 1998](#) a fost respinsă de [LEGEA nr. 603 din 6 noiembrie 2002](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 830 din 18 noiembrie 2002.

ART. 12

(1) Acordul de asociere și statutul pot fi modificate în aceleași condiții prevăzute pentru constituirea asociației.

(2) Modificările prevăzute la alin. 1 se înregistrează în condițiile stabilite pentru dobândirea personalității juridice.

Art. 12 din anexa 2 a fost modificat de [art. 2 din ORDONANTA DE URGENTA nr. 44 din 26 noiembrie 1998](#)*) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 460 din 30 noiembrie 1998; modificat de pct. 25 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

*) [ORDONANTA DE URGENTA nr. 44 din 26 noiembrie 1998](#) a fost

respinsă de [LEGEA nr. 603 din 6 noiembrie 2002](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 830 din 18 noiembrie 2002.

ART. 13

Înscrierea ulterioara în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea de constituire se face la cererea acestora, fără alte formalități.

Art. 13 din anexa 2 a fost modificat de pct. 26 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

CAP. 4

Drepturile și îndatoririle proprietarilor de apartamente

ART. 14

Proprietarul unui apartament este obligat să mențină apartamentul în stare bună, pe propria sa cheltuială. Nici un proprietar nu poate încălca sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală.

ART. 15

Cu un preaviz de 15 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul în apartamentul sau al unui reprezentant al asociației, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare sau să se înlocuiască elemente din proprietatea comună la care se poate avea acces numai din respectivul apartament. Fac excepție cazurile de urgență când nu este necesar nici un preaviz.

ART. 16

(1) Administrarea, întreținerea și reparațiile proprietății comune cad în sarcina asociației, iar cheltuielile legate de acestea vor reprezenta cheltuieli comune.

(2) Asociația de proprietari poate angaja alte persoane sau poate încheia contracte pentru realizarea, respectiv furnizarea acestor servicii.

ART. 17

(1) Asociația de proprietari, cu întrunirea majorității voturilor, poate întreprinde măsuri vizând îmbunătățirea confortului și a eficienței clădirii. Instalațiile mai importante ca: boilere cu apă caldă, încălzire centrală, rezervoare de apă, ascensoare, alte dotări de amploare similară pot fi schimbate de asociație numai cu aprobarea a cel puțin două treimi din numărul voturilor proprietarilor.

(2) Persoanele fizice sau juridice, proprietari de locuințe în clădiri afectate de seisme, sunt obligate să ia măsuri pentru consolidarea acestora, potrivit prevederilor legale.

(3) Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri.

ART. 18

(1) Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări apartamentului sau, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor apartamente.

(2) Proprietarul nu poate schimba aspectul proprietății comune, fără a obține mai întâi acceptul din partea asociației de proprietari.

ART. 19

(1) Zidurile dintre apartamentele alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii, pot fi reamplasate prin acord între proprietarii apartamentelor respective și cu înștiințarea asociației de proprietari.

(2) Zidurile dintre apartamente și proprietatea comună, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii, pot fi reamplasate numai prin amendarea acordului de asociere.

ART. 20

Dacă proprietarul unui apartament sau oricare alta persoană care acționează în numele sau provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament, respectivul proprietar trebuie să repare stricăciunile sau să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații.

CAP. 5

Organizarea și funcționarea asociației de proprietari

ART. 21

(1) După prima întrunire organizatorică, de constituire a asociației de proprietari, va avea loc cel puțin o dată pe an o adunare generală a membrilor asociației.

(2) Adunarea generală este alcătuită din toți membrii asociației de proprietari.

(3) Pentru situații speciale, întrunirea asociației poate fi convocată oricând de către comitetul executiv sau de către membri ai asociației care dețin în total cel puțin 20% din cotele de proprietate.

(4) Toți proprietarii trebuie anunțați asupra oricărei întruniri a asociației de proprietari cu cel puțin 10 zile înainte ca aceasta să aibă loc.

Alin. (3) al art. 21 din anexa 2 a fost modificat de pct. 27 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

ART. 22

(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 reconvoacată.

(3) La adunarea reconvoacată, 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.

Art. 22 din anexa 2 a fost modificat de pct. 28 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

ART. 23

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

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

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

Formula introductivă și alineatul (2) al art. 23 din anexa 2 au fost modificate de pct. 29, respectiv pct. 30 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

ART. 24

Asociația de proprietari îndeplinește următoarele atribuții:

- a) adopta și amendeaza bugetele de venituri și cheltuieli, precum și fondul de rulment; încasează cotele obișnuite și speciale pentru cheltuielile comune de la proprietarii de apartamente și de la proprietarii spațiilor cu alta destinație decât aceea de locuinta;
- b) angajează și eliberează din funcție pe cel care administrează proprietatea sau pe ceilalți funcționari sau angajați, în vederea administrării și bunei funcționari a clădirii; personalul necesar bunei gospodării a părților și a instalațiilor de folosință comuna ale clădirilor poate fi angajat prin contract individual de muncă sau prin convenție civilă;
- c) acționează sau susține în justiție, în nume propriu sau în numele proprietarilor asociați, interesele legate de clădire;
- d) încheie contracte și își asuma obligații în nume propriu sau în numele proprietarilor asociați, în interesele legate de clădire;
- e) reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune;
- f) impune penalizări pentru întârzierea plății cotelor de întreținere;
- g) adopta sau amendează deciziile, regulile și regulamentele;
- h) asigura completarea la zi a cărții tehnice a construcției;
- i) asigura urmărirea comportării în timp a construcției, pe

toată durata de existența a acesteia;

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

Literalele b)-e) și h)-j) ale art. 24 din anexa 2 au fost modificate de pct. 31 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

ART. 25

Dacă o hotărâre a asociației de proprietari este contrară legii sau acordului de asociere sau este de natura să producă daune considerabile intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție respectiva hotărâre, în termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia. Acționarea în justiție nu trebuie să intrerupa executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.

Art. 25 din anexa 2 a fost modificat de pct. 32 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

CAP. 6

Comitetul executiv

ART. 26

(1) Cu excepția atribuțiilor rezervate exclusiv proprietarilor de apartamente, comitetul executiv poate reprezenta asociația de proprietari în administrarea și exploatarea clădirii.

(2) Comitetul executiv poate angaja personal specializat sau poate numi alte persoane pentru îndeplinirea sarcinilor ce îi revin.

ART. 27

Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în derularea contractelor și își asumă obligații în numele acesteia. El reprezintă asociația de proprietari împotriva unui terț, inclusiv în acțiunile inițiate de asociație împotriva unui proprietar sau chiriaș care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în procesele inițiate de un proprietar care contestă o hotărâre a asociației de proprietari.

Art. 27 din anexa 2 a fost modificat de pct. 33 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.

CAP. 7

Cheltuieli comune; încasarea cotelor de întreținere

ART. 28

(1) Anul fiscal al asociației de proprietari va fi anul calendaristic.

(2) Înainte de începutul următorului an fiscal și pentru fiecare an fiscal ce urmează, comitetul executiv va pregăti și va prezenta proprietarilor în adunarea generală un buget anual, suficient pentru a acoperi cheltuielile anticipate de întreținere și funcționare a proprietății comune.

(3) Dacă membrii asociației de proprietari sunt de acord, se aproba și un fond pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune. Comitetul executiv va pregăti și va prezenta adunării generale suma necesară pentru alimentarea acestui fond.

(4) Bugetul anual va trebui să fie adoptat prin votul majoritar al adunării generale a asociației de proprietari.

(5) Asociația de proprietari își va putea deschide cont la oricare unitate bancară sau filiala C.E.C.

ART. 29

(1) Toți proprietarii de apartamente trebuie să plătească în avans cota ce le revine din bugetul pentru cheltuielile comune.

(2) Plata se va face conform hotărârii luate în adunarea generală.

ART. 30

Cu aprobarea dată prin votul a doua treimi din numărul membrilor asociației de proprietari, poate fi percepută o sumă specială, în afară de cheltuielile comune prevăzute în buget, destinată achitării cheltuielilor comune neprevăzute, dar necesare. Astfel de sume se vor plăti la termenele stabilite de adunarea generală a asociației de proprietari.

ART. 31

(1) Asociația de proprietari poate impune o penalizare pentru neplata cheltuielilor comune, inclusiv a celor neprevăzute, și a altor cheltuieli restante, oricărui proprietar care se va face vinovat de neplata acestora, timp de mai mult de 30 de zile de la termenul stabilit.

(2) Asociația de proprietari are dreptul de a acționa în justiție pe orice proprietar care se face vinovat de neplata cheltuielilor comune, inclusiv a celor neprevăzute, timp de mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit.

(3) Acțiunea este scutită de taxa de timbru.

(4) Sentința dată în favoarea asociației de proprietari, pentru sumele datorate de oricare proprietar, poate fi pusă în aplicare prin orice modalitate permisă de Codul de procedura civilă, pentru acoperirea datoriilor.

ART. 31¹

Dispozițiile cuprinse în prezentul regulament-cadru referitoare la proprietarii de apartamente se aplică și proprietarilor spațiilor cu altă folosință decât aceea de locuință, situate în clădiri destinate locuirii.

Art. 31¹ din anexa 2 a fost introdus de pct. 34 al [art. 1 din LEGEA nr. 145 din 27 iulie 1999](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 439 din 9 septembrie 1999.
