

Legea 114 / 96. Legea locuintei

CAPITOLUL I - Dispozitii generale

CAPITOLUL II - Dezvoltarea constructiei de locuinte

CAPITOLUL III - Inchirierea locuintelor

CAPITOLUL IV - Administrarea cladirilor de locuit

CAPITOLUL V - Locuinta sociala

CAPITOLUL VI - Locuinta de serviciu si locuinta de interventie

CAPITOLUL VIII - Locuinta de protocol

CAPITOLUL IX - Dispozitii tranzitorii si finale

ANEXA Nr. 1 - Exigente minimale pentru locuinte

ANEXA Nr. 2 - REGULAMENTUL-CADRU AL ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI

Parlamentul Romaniei adopta prezenta lege.

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

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

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

CAPITOLUL I - Dispozitii generale

Art. 1.

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

Art. 2.

Termenii utilizati in cuprinsul prezentei legi au urmatorul inteles:

a) Locuinta

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

b) Locuinta convenabila

Locuinta care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerinta utilizatorului si caracteristicile locuintei, la un moment dat, acopera necesitatile esentiale de odihna, preparare a hranei, educatie si igiena, asigurand exigentele minimale prezentate in anexa nr. 1 la prezenta lege.

c) Locuinta sociala

Locuinta care se atribuie cu chirie subventionata unor persoane sau familii, a caror situatie economica nu le permite accesul la o locuinta in proprietate sau inchirierea unei locuinte in conditiile pietei.

d) Locuinta de serviciu

Locuinta destinata functionarilor publici, angajatilor unor institutii sau agenti economici, acordata in conditiile contractului de munca, potrivit prevederilor legale.

e) Locuinta de interventie

Locuinta destinata cazarii personalului unitatilor economice sau bugetare, care, prin contractul de munca, indeplineste activitati sau functii ce necesita prezenta permanenta sau in caz de urgenta in cadrul unitatilor economice.

f) Locuinta de necesitate

Locuinta destinata cazarii temporare a persoanelor si familiilor ale caror locuinte au devenit inutilizabile in urma unor catastrofe naturale sau accidente, sau ale caror locuinte sunt supuse demolarii in vederea realizarii de lucrari de utilitate publica, precum si lucrarilor de reabilitare ce nu se pot efectua in cladiri ocupate de locatari.

g) Locuinta de protocol

Locuinta destinata utilizarii de catre persoanele care sunt alese sau numite in unele functii ori demnitati publice, exclusiv pe durata exercitarii acestora.

h) Casa de vacanta

Locuinta ocupata temporar, ca resedinta secundara, destinata odihnei si recreerii.

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 sociale, de serviciu, de interventie si de necesitate, beneficiaza de reducerea impozitului in anul fiscal respectiv. Impozitul pe profit, aferent profitului utilizat pentru construirea de locuinte noi, se reduce cu 75%.

De prevederile alineatului precedent beneficiaza si persoanele juridice romane care investesc din profit pentru realizarea de locuinte destinate vanzarii sau inchirierii, avand ca limita suprafetele construite prevazute in anexa nr. 1 la prezenta lege.

Locuintele care se realizeaza in conditiile prezentului articol, precum si ale art. 7 si 20 din prezenta lege, se pot amplasa pe terenurile apartinand persoanelor fizice beneficiare de locuinte, ale persoanelor juridice investitoare sau pe terenuri concesionate in acest scop de catre consiliile locale persoanelor juridice sau fizice, conform prevederilor legale, fara licitatie publica, cu reducerea taxei de concesiune pana la 95%.

Art. 6.

Persoanele juridice romane care investesc din profit pentru punerea in siguranta a locuintelor aflate in proprietatea lor, avariate de seisme, precum si pentru reabilitarea 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 reducerea impozitului 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-au sczut subventia si avansul minim obligatoriu de 10% din valoarea locuintelor la data contractarii, achitat de contractant.

Persoanele prevazute la lit. d) beneficiaza de plata 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.

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

Art. 9.

Depozitele special constituite pe seama consiliilor locale se alimenteaza din urmatoarele surse:

- a) sumele aprobate anual in bugetele locale, destinate realizarii locuintelor;
- b) incasarile realizate din vanzarea locuintelor si a spatiilor cu alta destinatie din 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 constituite potrivit legii.

Art. 10.

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

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

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

Art. 11.

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

Art. 12.

Lucrariile 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 constituite cu aceasta destinatie.

Persoanele juridice care investesc, din profit, in lucrari de viabilizare a terenurilor destinate constructiilor de locuinte beneficiaza de reducerea impozitului pe profit conform prevederilor art. 5.

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 in raspunderea acestora.

Art. 15.

Alocatiile de la bugetul de stat se fundamenteaza anual de catre consiliile locale, in mod distinct, pentru terminarea locuintelor si pentru realizarea de noi locuinte.

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 depunerii integrale a contravalorii sumelor actualizate, obtinute ca subventii de la bugetul de stat, potrivit prevederilor art. 7, in depozitul constituit pentru realizarea locuintelor, in conditiile prezentei legi.

Art. 20.

Casa de Economii si Consemnatiuni va acorda credite persoanelor fizice romane pentru construirea, cumpararea, reabilitarea si repararea capitala a locuintelor proprietate personala, pe maximum 20 de ani, precum si pentru dotarea locuintelor cu mobila si obiecte de uz gospodaresc de folosinta indelungata, din productia autohtona, pe termen de 2 ani. Dobanda convenita prin contract nu va fi mai mare decat cea practicata pe piata financiar-bancara (BUBOR) si se va suporta:

a) 15%, de catre beneficiarul creditului;

b) diferenta, pana la nivelul dobanzii practicate pe piata financiar-bancara, stabilita prin conventie intre Ministerul Finantelor si Casa de Economii si Consemnatiuni, prin subventii de la bugetul de stat.

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

Creditele se acorda, o singura data, persoanelor fizice romane care indeplinesc conditiile stabilite la art. 10, pentru construirea, cumpararea, reabilitarea sau repararea capitala a locuintei proprietate personala, precum si pentru cumpararea de mobilier si obiecte de uz gospodaresc de folosinta indelungata, din productia autohtona, pentru dotarea acestor locuinte si a celor detinute cu chirie, a caror suprafata construita nu depaseste prevederile din 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 30% 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 Finantelor.

Ministerul Finantelor va prevedea, anual, in bugetul de stat sumele aferente subventiilor la dobanda pentru creditele acordate si care urmeaza a fi acordate in anul respectiv de catre Casa de Economii si Consemnatiuni.

CAPITOLUL III - Inchirierea locuintelor

Art. 21.

Inchirierea locuintelor se face pe baza acordului dintre proprietar si chirias, consemnat prin contract scris, care se va inregistra la organele fiscale teritoriale, si va cuprinde:

a) adresa locuintei care face obiectul inchirierii;

b) suprafata locativa si dotarile folosite in exclusivitate si in comun;

c) suprafata curtilor si a gradinilor folosite in exclusivitate sau in comun;

d) valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia si modul de plata;

e) suma platita in avans in contul chiriei;

f) locul si conditiile in care se realizeaza primirea si restituirea cheilor;

g) obligatiile partilor privind folosirea si intretinerea spatiilor care fac obiectul contractului;

h) inventarul obiectelor si al dotarilor aferente;

i) data intrarii in vigoare si durata;

j) conditiile privind folosinta exclusiva si in comun a partilor aflate in coproprietate;

k) persoanele care vor locui impreuna cu titularul contractului;

l) alte clauze convenite intre parti.

Art. 22.

Sunt nule de drept orice clauze cuprinse in contractul de inchiriere, care:

a) obliga chiriasul sa recunoasca sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;

- b) prevad responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si a instalatiilor, a obiectelor si dotarilor aferente spatiilor comune;
- c) impun 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 reinnoirii 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 stricaciuni 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 comportament 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 definitive.

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

In cazul mai multor cereri, 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 predea 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, imprejmui, pavimente), curtile si gradinile, precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scari exterioare);
- d) sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si de preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonice etc.).

Art. 29.

Chiriasul are urmatoarele obligatii:

- a) sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatii sau inlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
 - b) sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si de instalatii deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, de instalatii, obiectele si dotarile aferente;
 - c) sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata durata contractului de inchiriere.
- Obligatiile chirasului cu privire la intretinerea si repararea spatiului inchiriat se pastreaza si in cazul subinchirierii locuintei .

Art. 30.

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

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

Art. 31.

Chiria practicata pentru locuinte va acoperi cheltuielile de administrare, intretinere si reparatii, impozitele pe cladiri si pe teren, precum si recuperarea investitiei, in functie de durata normata stabilita potrivit prevederilor legale, precum si un profit supus negocierii intre parti.

Art. 32.

Nivelul maxim al chiriei pentru locuintele aflate in proprietatea statului se stabileste prin lege speciala. Chiria maxima pentru aceste locuinte se diferentiaza pe categorii de localitati si pe zone, de catre consiliile locale, dupa criteriile avute in vedere la stabilirea impozitelor si a taxelor locale pentru terenuri.

Art. 33.

Titularii de contracte de inchiriere pot face intre ei schimb de locuinte, cu avizul autoritatii care a aprobat inchirierea sau, dupa caz, al proprietarului locuintei.

CAPITOLUL IV - Administrarea cladirilor de locuit

Art. 34.

Cladirile de locuit pot fi date de proprietar in administrarea unor persoane fizice sau juridice, asociatii, servicii publice sau agenti economici specializati, dupa caz.

Obligatiile celor care administreaza sunt, in principal, urmatoarele:

- a) gestionarea bunurilor si a fondurilor banesti;
- b) angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor necesare si urmarirea realizarii acestora, in vederea functionarii corespunzatoare a cladirii;
- 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 indiviza.

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 impiedica cu buna-stiinta si sub orice forma folosirea normala a imobilului de locuit, creand prejudicii celorlalti chiriasi sau proprietari, dupa caz, la solicitarea asociatiei de proprietari, instanta va hotari masurile pentru folosirea normala a imobilului.

Art. 37.

Chirasi 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, chirasii pot mandata un reprezentant.

CAPITOLUL V - Locuinta sociala

Art. 38.

Constructiile de locuinte sociale se pot realiza, in orice localitate, pe amplasamentele prevazute in documentatiile de urbanism si in conditiile prezentei legi.

Constituirea fondului de locuinte sociale se face prin realizarea de constructii noi si prin reabilitarea unor constructii existente.

Consiliile locale controleaza si raspund de fondul de locuinte sociale situate pe teritoriul unitatilor administrativ-teritoriale respective.

Art. 39.

Locuintele sociale apartin domeniului public al unitatilor administrativ-teritoriale.

Art. 40.

Locuintele sociale se vor amplasa numai pe terenurile apartinand unitatilor administrativ-teritoriale, potrivit prevederilor art. 11.

Art. 41.

Locuinta sociala se realizeaza cu respectarea suprafetei utile si a dotarilor stabilite in limita suprafetei construite, potrivit anexei nr. 1 la prezenta lege.

Pentru locuintele care se realizeaza prin reabilitarea constructiilor existente se considera obligatorii numai prevederile legate de dotarea minima.

Art. 42.

Au acces la locuinta sociala, in vederea inchirierii, familiile cu un venit mediu net lunar realizat in ultimele 12 luni sub nivelul veniturului 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 de consiliile locale, urmatoarele categorii de persoane: tinerii casatoriti care au fiecare varsta de pana la 35 de ani, tinerii proveniti din institutii de ocrotire sociala si care au implinit varsta de 18 ani, invalizii de gradul I si II, persoanele handicapate, pensionarii, veteranii si vaduvele de razboi, beneficiarii prevederilor Legii nr. 42/1990, republicata, si ai Decretului-lege nr. 118/1990, republicat, alte persoane sau familii indreptatite.

Art. 44.

Contractul de inchiriere se incheie de catre primar sau de catre o persoana imputernicita de acesta, cu beneficiarii stabiliti de consiliul local, pe o perioada de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe baza declaratiei de venituri si a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

Nivelul chiriei nu va depasi 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferenta pana la valoarea nominala a chiriei, calculata potrivit art. 31, va fi subventionata de la bugetul local al unitatii administrativ-teritoriale unde este situata locuinta sociala.

Art. 45.

Titularul contractului de inchiriere este obligat sa comunice primarului, in termen de 30 de zile, orice modificare produsa in venitul net lunar al familiei acestuia, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere.

In cazurile in care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administratiei publice locale va opera modificarea chiriei si a subventiei acordate, 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 cu aceasta destinatie, anual, prin legea bugetului de stat.

Persoanele fizice si agentii economici pot sprijini prin donatii sau contributii constructia de locuinte sociale.

CAPITOLUL VI - Locuinta de serviciu si locuinta de interventie

Art. 51.

Fondul de locuinte de serviciu se compune din:

- a) locuinte existente, care, potrivit prevederilor legale, raman cu destinatia de locuinte de serviciu la data intrarii in vigoare a prezentei legi;
- b) locuinte noi.

Conditiiile si durata de inchiriere vor fi stipulate in contractul de inchiriere incheiat intre partile contractante, accesoriu la contractul de munca.

Art. 52.

Locuintele noi se finanteaza, in conditiile legii, din:

- a) bugetul de stat si bugetele locale, in limitele prevederilor bugetare aprobate anual cu aceasta destinatie;
- b) bugetele agentilor economici, pentru salariatii acestora.

Art. 53.

Locuintele de serviciu finantate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale se realizeaza cu respectarea suprafetei utile si a dotarilor, in limita suprafetei construite pe apartament, potrivit anexei nr. 1.

Locuintele de serviciu se vor amplasa dupa cum urmeaza:

- a) pe terenurile aflate in proprietatea statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale, pentru locuintele finantate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale, cu asigurarea viabilizarii terenurilor, potrivit prevederilor art. 12;
- b) pe terenurile apartinand agentilor economici, pentru locuintele si lucrarile de viabilizare a terenurilor finantate din bugetele acestora.

In situatii deosebite, determinate de natura amplasamentului si de caracterul zonei, cu aprobarea ordonatorilor de credite, locuintele prevazute la alin. 1 se pot construi cu suprafete majorate cu pana la 20% fata de cele prevazute in anexa nr. 1, iar peste aceasta limita, cu aprobarea Guvernului.

Locuintele de serviciu realizate in conditiile prezentei legi, finantate de la bugetul de stat si de la bugetele locale, pot fi vandute in conditiile legii, cu aprobarea Guvernului, in situatia in care a incetat activitatea ce a generat realizarea locuintelor respective.

Art. 54.

Locuinta de interventie urmeaza regimul locuintei de serviciu.

Locuintele de interventie se realizeaza o data cu obiectivul de investitie si se amplaseaza in incinta acestuia sau in imediata apropiere.

Locuintele de interventie nu pot fi vandute chiriailor.

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 cate o locuinta de protocol, ca resedinta oficiala. Resedintele oficiale ale persoanelor prevazute la alin. 1 se atribuie de catre Guvern si sunt puse la dispozitia lor, impreuna cu dotarile aferente, pe intreaga perioada a exercitarii functiei, de catre Regia Autonoma "Administratia Patrimoniului Protocolului de Stat". 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, ministri de stat, ministrii si asimilatii acestora, precum si presedintele Curtii Supreme de Justitie, presedintele Curtii Constitutionale, presedintele Curtii de Conturi, presedintele Consiliului Legislativ si avocatul poporului, pe durata exercitarii functiei sau a mandatului. Pentru persoanele prevazute la alin. 1, atribuirea locuintei de protocol se face prin decizie a primului-ministru si se pune la dispozitia lor de catre Regia Autonoma "Administratia Patrimoniului Protocolului de Stat". Atribuirea locuintelor de protocol se poate face numai daca persoanele prevazute la alin. 1 nu detin, in localitatea in care isi desfasoara activitatea, o alta locuinta care sa corespunda conditiilor stabilite potrivit art. 58 alin. 3.

Art. 60.

Pentru resedintele oficiale, Regia Autonoma "Administratia Patrimoniului Protocolului de Stat" va incheia contracte de inchiriere cu serviciile de specialitate ale institutiilor in care isi desfasoara activitatea persoanele beneficiare. Pentru locuintele de protocol, contractele de inchiriere se incheie de catre Regia Autonoma "Administratia Patrimoniului Protocolului de Stat" cu beneficiarii directi, care, pe aceasta baza, vor putea ocupa locuinta respectiva impreuna cu membrii familiei. Contractul de inchiriere a locuintelor de protocol si a celor cu destinatie de resedinta oficiala inceteaza de drept in termen de 60 de zile de la data eliberarii din functie a beneficiarului. Atribuirea, in conditiile prezentei legi, a unei resedinte oficiale, respectiv a unei locuinte de protocol, nu afecteaza drepturile locative detinute de persoanele prevazute la art. 58 si 59.

CAPITOLUL IX - Dispozitii tranzitorii si finale

Art. 61.

Orice litigiu in legatura cu aplicarea prevederilor prezentei legi se solutioneaza de catre instantele judecatoresti.

Art. 62.

Prevederile Ordonantei Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investitiilor pentru realizarea unor lucrari publice si constructii de locuinte, aprobata si modificata prin Legea nr. 82/1995, se aplica in continuare pana la terminarea locuintelor incepte.

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.

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. 11 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.

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 asociatiei de proprietari, in conditiile legii.

Art. 65.

Construirea caselor de vacanta se autorizeaza, la cererea persoanelor fizice si a agentilor economici, numai pe terenurile aflate in proprietatea acestora sau concesionate in conditiile legii, in zonele stabilite prin documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

Art. 66.

Plata chiriei pentru resedintele oficiale se face din bugetele Presedintiei Romaniei, Senatului, Camerei Deputatilor si Secretariatului General al Guvernului, in limitele prevederilor bugetare aprobate anual.

Art. 67.

Guvernul raspunde de aplicarea unitara, pe intreg teritoriul tarii, a politicii de dezvoltare a constructiei de locuinte.

Programul de dezvoltare a constructiei de locuinte se elaboreaza de Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, pe baza fundamentarii organelor administratiei publice centrale interesate, consiliilor judetene si locale, in acord cu documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 68.

Pentru aducerea la indeplinire a dispozitiilor prezentei legi, Guvernul va adopta norme metodologice de aplicare.

Art. 69.

In termen de 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, in conformitate cu Regulamentul-cadru al asociatiilor de proprietari cuprins in anexa nr. 2 care face parte integranta din prezenta lege.

Inregistrările cladirilor in cartile funciare si ale asociatiilor de proprietari la judecatorii, constituite potrivit prevederilor alin. 1, sunt scutite de taxe.

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

Art. 70.

Decretul Consiliului de Stat nr. 387/1977 pentru aprobarea Statutului privind organizarea si functionarea asociatiei locatarilor se abroga dupa 12 luni de la data intrarii in vigoare a prezentei legi.

Art. 71. - Persoanele care beneficiaza de drepturi mai favorabile decat cele prevazute in prezenta lege, consacrate prin legi speciale, care se refera, printre altele, la materia raporturilor juridice locative si a celor conexe acestora, se bucura in continuare de aplicarea drepturilor mai favorabile.

Art. 72.

Dispozitiile prezentei legi privind inchirierea locuintelor se completeaza cu dispozitiile Codului civil privind contractul de locatiune.

Art. 73.

La data intrarii in vigoare a prezentei legi se abroga:

- Legea nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ si reglementarea raporturilor dintre proprietari si chiriasi, cu exceptia cap. 4 si a art. 63 cu referire la cap. 4 din aceeaasi lege, exclusiv dispozitiile referitoare la suprafetele locative proprietate personala;
- H.C.M. nr. 860/1973 pentru stabilirea masurilor de executare a Legii nr. 5/1973, in ceea ce priveste inchirierea de locuinte;
- Decretul Consiliului de Stat nr. 256/1984 privind imbunatatirea regimului de construire a locuintelor si modificarea unor reglementari referitoare la stabilirea preturilor limita a locuintelor care se construiesc din fondurile statului, a preturilor de contractare ale locuintelor proprietate personala si a preturilor de vanzare ale locuintelor din fondul locativ de stat;
- Decretul Consiliului de Stat nr. 68/1975 privind imbunatatirea regimului de construire a locuintelor din fondurile statului sau din fondurile populatiei cu sprijinul statului in credite si executie;
- art. 12 alin. 1 lit. a) si alin. 2, art. 21 -25 si art. 35 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- orice alte dispozitii contrare prevederilor prezentei legi.

ANEXA Nr. 1 - EXIGENTE MINIMALE PENTRU LOCUINTE

A. Cerinte minimale:

- acces liber individual la spatiul locuibil, fara tulburarea posesiei si a folosintei exclusive a spatiului detinut de catre o alta persoana sau familie;
- spatiu pentru odihna;
- spatiu pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrica si apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere.

B. Suprafete minimale:

Persoane/familie	Camere/locuinta	Camera de zi	Dormitoare	Loc de luat masa	Bucatarie	Incaperi Sanitare	Spatii de Depozitare	Suprafata utila	Suprafata construita
nr.	/ nr.	/ m2	/ m2	/ m2	/ m2	/ m2	/ m2	/ m2	/ m2
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 m3 de persoana.
- Suprafata locuabila 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 m2 pentru fiecare soba si cazan de baie), in cazul in care incalzirea se face cu sobe. In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palieretele, nu se cuprinde in suprafata utila a locuintei.
- Suprafata construita pe locuinta, prevazuta in tabelul B, este suma suprafetelor utile ale incaperilor, logiilor, balcoanelor, precum si a cotei-partii din suprafetele partilor comune ale cladirilor (spalatorii, uscatorii, casa scarii, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea si evacuarea deseurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adauga suprafata aferenta peretilor interiori si exteriori ai locuintei; in cazul incalzirii cu combustibil solid, se adauga suprafata aferenta sobelor si cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse 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 $\pm 10\%$
- Numarul de persoane pe locuinte 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 / -

W.C. / - / - / 1 / - / - /

D. Dotarea minima a Incaperilor 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:

- 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 delampa / 1 / 1 / - / - / - / -

Aplica / - / - / 1 / 1 / 1 / 1

Comutator / 1 / 1 / - / - / - / -

Intrerupator / - / - / 1 / 1 / 1 / 1

Priza / 2 / 3 / 1 / - / -

Priza cu contact de protectie / - / - / 1 / 1 / - / -

NOTA:

- Se vor prevedea intreruptoare si aplice pentru fiecare spatiu de depozitare si spatiu de circulatie.
- Priza cu contact de protectie, instalata pentru baie, se monteaza in exteriorul incaperii.
- Fiecare locuinta va fi prevazuta cu instalatie de sonerie.
- in cladiri cu mai multe locuinte se vor prevedea instalatii si prize pentru antena colectiva si telefon.

- Pentru locuintele situate in mediul rural, dotarile minime privind incaperile sanitare si bucataria se vor putea realiza pe parcursul existentei constructiei, in corelare cu racordarea locuintei la retelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuare controlata a apelor uzate.

G. Spatii si instalatii de folosinta comuna pentru cladiri cu mai multe locuinte

- Instalatii de prevenire si stingere a incendiilor, precum si ascensor conform normelor in vigoare.
- Spatii pentru biciclete, carucioare si pentru uscarea rufelor.
- Spatii destinate colectarii, depozitarii si evacuarii deseurilor menajere.
- Spatii pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, in situatiile in care nu se pot asigura incalzirea centrala si/sau gaze la bucatarie.
- Rampa de acces pentru persoanele imobilizate in scaun cu rotile.

ANEXA Nr. 2 - 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 inregistrata in actul de proprietate.

In situatia in care cotele-parti nu sunt inregistrate in actele de proprietate, ele vor fi calculate pentru fiecare apartament, corespunzator cu raportul dintre suprafata locativa a fiecarui apartament si totalul suprafetelor locative ale tuturor apartamentelor din imobil.

e) Prin fondatori se intelege orice persoana juridica, inclusiv statul, o institutie a administratiei publice locale, o persoana sau un grup de persoane care actioneaza impreuna, care sau in numele careia se infiinteaza un condominiu si care prin vanzare sau orice alta forma de transfer ofera spatii, respectiv apartamente intr-un bloc de locuinte pentru proprietarii individuali.

- f) Prin proprietar al spatiului, respectiv al apartamentului, se intelege persoana sau grupul de persoane care are in proprietate acel spatiu, respectiv apartament, intr-un bloc de locuinte/condominiu.
- g) Prin asociatie de proprietari se intelege organizatia proprietarilor tuturor apartamentelor dintr-o cladire cu mai multe apartamente proprietate privata sau mixta.
- h) Prin acord de asociere se intelege actul care consfinteste hotararea proprietarilor de a se asocia, dupa inregistrarea proprietatii in Cartea funciara.
- i) Prin cheltuieli comune se intelege cheltuielile sau obligatiile financiare ale asociatiei, care sunt legate de proprietatea comuna sau care nu pot fi inregistrate pe fiecare locuinta.

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 paza 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 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 imobiliare;

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

e) enumerarea si descrierea partilor aflate in proprietate comuna;

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

Art. 9.

La intrunirea constitutiva a asociatiei de proprietari, proprietarii apartamentelor vor alege un comitet executiv si o comisie de cenzori si vor hotari numarul membrilor acestora si durata mandatelor lor.

Membrii comisiei de cenzori trebuie sa aiba cunostinte de specialitate si experienta in domeniile economic, financiar si juridic.

Asociatia de proprietari poate delega atributiile comisiei de cenzori, de control financiar si contabil, unor persoane fizice sau juridice, asociatii sau agenti economici specializati.

Candidatul care va obtine cel mai mare numar de voturi va deveni presedintele asociatiei de proprietari.

Art. 10.

Stabilirea cotelor-parti din veniturile si cheltuielile comune se face proportional cu cota-parte din proprietatea comuna aferenta fiecarui apartament.

Art. 11.

În cazul spațiilor, respectiv al apartamentelor cu mai mult de un proprietar, relațiile de coproprietate între proprietari vor fi reglementate în conformitate cu prevederile Codului civil.

Art. 12.

Pentru amendarea sau modificarea acordului de asociere este necesar acceptul a cel puțin 80% din votul proprietarilor de apartamente, respectiv alte spații cu altă destinație decât aceea de locuință.

Orice amendare sau modificare trebuie să fie înregistrată la judecătoria pe raza căreia se află clădirea.

Art. 13.

În cazul în care apartamentele, respectiv spațiile, pot fi adăugate sau retrase din asociație, acordul de asociere trebuie să stabilească formula care se va folosi pentru recalcularea cotelor ce revin apartamentelor rămase în asociație.

CAPITOLUL IV - 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 său 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.

Adminstrarea, întreținerea și reparațiile proprietății comune cad în sarcina asociației, iar cheltuielile legate de acestea vor reprezenta cheltuieli comune.

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

Art. 17.

Asociația de proprietari, cu înțelegerea majorității voturilor, poate întreprinde măsuri vizând îmbunătățirea confortului și a eficienței clădirii. Instalațiile mai importante, ca: boilerul cu apă caldă, încălzirea centrală, rezervoarele de apă, lifturile și alte dotări de amploare similară pot fi schimbate de asociație numai cu aprobarea a cel puțin 75% din numărul voturilor proprietarilor.

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

Art. 18.

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

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

Art. 19.

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.

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 altă persoană care acționează în numele său 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.

CAPITOLUL V - Organizarea și funcționarea asociației 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 2/3 din numarul membrilor sunt prezenti personal sau prin reprezentant.

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

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 buneii functionari a cladirii; personalul necesar buneii gospodarii 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 procesele 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 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 2/3 din numarul membrilor asociatiei de proprietari, poate fi perceputa o suma speciala, in afara cheltuielilor comune prevazute in buget, destinata achitarii cheltuielilor comune neprevazute, dar necesare. Astfel de sume se vor plati la termenele stabilite de adunarea generala a asociatiei de proprietari.

Art. 31.

Asociatia de proprietari poate impune o penalizare pentru neplata cheltuielilor comune, inclusiv a celor neprevazute, si a altor cheltuieli restante, oricarui proprietar care se va face vinovat de neplata acestora, timp de mai mult de 30 de zile de la termenul stabilit.

Asociatia de proprietari are dreptul de a actiona in justitie pe orice proprietar care se face vinovat de neplata cheltuielilor comune, inclusiv cele neprevazute, timp de mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit.

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.