

## PARLAMENTUL ROMÂNIEI

### Legea Locuinței

Nr. 114 din 11 octombrie 1996

(republicare)

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

Accesul liber și neîngrădit la locuință este un drept al fiecărui cetățean.  
Realizarea locuințelor constituie un obiectiv major, de interes național, pe termen lung, al administrației publice centrale și locale.

- [Capitolul I](#) Dispoziții generale
- [Capitolul II](#) Dezvoltarea construcției de locuințe
- [Capitolul III](#) Închirierea locuințelor
- [Capitolul IV](#) Administrarea clădirilor de locuit
- [Capitolul V](#) Locuința socială
- [Capitolul VI](#) Locuința de serviciu și locuința de intervenție
- [Capitolul VII](#) Locuințe de necesitate
- [Capitolul VIII](#) Locuința de protocol
- [Capitolul IX](#) Dispoziții tranzitorii și finale
- [Anexe](#)

### Capitolul I Dispoziții generale

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

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

**a) Locuință**

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

**b) Locuință convenabilă**

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

**c) Locuință socială**

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

**d) Locuință de serviciu**

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

**e) Locuință de intervenție**

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

**f) Locuință de necesitate**

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

#### **g) Locuință de protocol**

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

#### **h) Casă de vacanță**

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

#### **i) Condominiu**

Imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, din care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz. Constituie condominiu:

- un corp de clădire sau un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii de locuit multietajate, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;
- un ansamblu rezidențial format din locuințe individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.

#### **j) Unitate individuală**

Unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. În cazul în care accesul la locuința individuală sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta se va asigura printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și înscrise în cartea funciară.

*(literele i) și j) introduse prin art. unic pct. 1 din [O.U.G. nr. 210/2008](#), în vigoare de la 11 decembrie 2008)*

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

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

## **Capitolul II**

### **Dezvoltarea construcției de locuințe**

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

**[\*] Art. 5 - (1)** *Persoanele juridice române care investesc din profit pentru realizarea de locuințe, având ca suprafețe construite cele prevăzute în [anexa nr.1](#) la prezenta lege, beneficiază de scutirea de impozit pe profit investit cu această destinație, în anul fiscal respectiv. (alineat abrogat de la 1 octombrie 1999 prin art. IV din [O.U.G. nr. 127/1999](#) (publicată la 20 septembrie 1999))*

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

(alineat modificat prin art. unic pct. 1 din [O.U.G. nr. 22/2000](#), în vigoare de la 28 martie 2000)

[{\*}] (3) Sunt scutite de T.V.A., cu drept de deducere a acesteia, construcția de locuințe, consolidarea și reabilitarea locuințelor existente, realizate în condițiile alin. 1 și 2 din prezentul articol, ale art. 6 și 7, art. 20, 50, 55, 62 și art. 63, precum și construcția reabilitarea, consolidarea și extinderea locuințelor, cu excepția caselor de vacanță a căror finanțare se realizează prin credite acordate de Agenția Națională pentru Locuințe, înființată în baza [Legii nr. 152/1998](#). (alineat abrogat de la 1 ianuarie 2000 prin art. II din [O.U.G. nr. 215/1999](#) (publicată la 30 decembrie 1999)

[{\*}] (4) Lucrările privind clădirile și terenurile necesare pentru construirea de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, cu excepția caselor de vacanță, sunt de utilitate publică. (alineat modificat prin art. unic pct. 2 din [O.U.G. nr. 22/2000](#), în vigoare de la 28 martie 2000)

(alineatele (3) și (4) introduse prin art. I pct. 1 din [Legea nr. 145/1999](#), în vigoare de la 9 septembrie 1999)

(5) Construcțiile de locuințe se pot amplasa, după caz, pe terenuri aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice, pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului și/sau al unităților administrativ - teritoriale, identificate printr-un singur număr cadastral și număr de carte funciară, în condițiile legii.

(6) Beneficiarul/investitorul trebuie să dețină și să probeze un drept real asupra terenului destinat amplasării construcțiilor de locuințe, cu actele de proprietate și extrasul de carte funciară pentru informare.

(alineatele (5) și (6) introduse prin art. unic pct. 2 din [O.U.G. nr. 210/2008](#), în vigoare de la 11 decembrie 2008)

**Art. 5<sup>1</sup>.** - (1) Pentru stimularea construcției de locuințe, persoanele fizice care construiesc pentru prima dată o locuință prin credit ipotecar pot beneficia de o subvenție de 20% din valoarea unei locuințe de până la 100.000 euro, dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- a) să aibă un drept real asupra terenului pe care urmează să realizeze construcția;
- b) să nu fi beneficiat de o altă formă de subvenție sau sprijin de la bugetul de stat pentru construirea ori cumpărarea unei locuințe;
- c) să nu dețină în proprietate o locuință cu o suprafață construită mai mare de 100 m<sup>2</sup>;
- d) construcția să se încadreze în noi ansambluri de locuințe și să respecte întocmai documentațiile de urbanism aprobate;
- e) construcția să fie executată de o societate de construcții autorizată, care să asigure calitatea execuției impuse de legislația în vigoare;
- f) societatea de construcții să prezinte toate condițiile de eligibilitate impuse de lege.

(2) Suma reprezentând subvenția de 20% va fi virată societății de construcții după recepția lucrărilor și predarea către beneficiar a construcției în stare normală de folosință, după ce aceasta face dovada achitării la zi a taxelor și impozitelor datorate.

(3) Resursele financiare necesare pentru acordarea subvenției de 20% se asigură prin Agenția Națională pentru Locuințe, în limita sumelor alocate anual cu această destinație în bugetul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului.

(articol introdus prin art. unic pct. 1 din [Legea nr. 62/2006](#), în vigoare de la 27 martie 2006)

[{\*}] **Art. 6** - Persoanele juridice române care investesc din profit în lucrări de consolidare la locuințele avariate de seisme, precum și de reabilitare a locuințelor existente, de categoria a III-a, a IV-a și garsoniere, realizate în condițiile H.C.M nr.1.650/1968, ale H.C.M nr.1.669/1969 și ale H.C.M.nr.585/1971, beneficiază de scutirea de impozit pe profit, conform prevederilor art. 5 din prezenta lege. (articol abrogat de la 1 octombrie 1999 prin art. IV din [O.U.G. nr. 127/1999](#) (publicată la 20 septembrie 1999)

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

- a) tinerii căsătoriți care, la data contractării locuinței, au fiecare, vârsta de până la 35 de ani;
- b) persoanele care beneficiază de facilități la cumpărarea sau construirea unei locuințe, potrivit prevederilor [Legii nr. 42/1990](#), republicată;
- c) persoanele calificate din agricultură, învățământ, sănătate, administrație publică și culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural;
- d) alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale.

[\*] (2) Persoanele din categoriile menționate la lit. a) - d) pot beneficia de o subvenție de la bugetul de stat, în limitele prevederilor bugetare anuale, în raport cu venitul mediu net lunar pe membru de familie, de până la 30% din valoarea locuinței calculată la valoarea finală a acesteia, precum și de plata în rate lunare, pe termen de 20 de ani, a diferenței față de prețul final al locuinței, după ce s-au scăzut subvenția și avansul minim obligatoriu de 10% achitat de contractant, din valoarea locuințelor calculată la data contractării. (alineat modificat prin art. 1 pct. 2 din [Legea nr. 145/1999](#), în vigoare de la 9 septembrie 1999)

(2<sup>1</sup>) Dobânda la suma avansată din depozitul special, care se restituie în rate, este de 5% anual. (2<sup>1</sup>) Dobânda la suma avansată din depozitul special, care se restituie în rate, este de 5% anual. (alineat introdus prin art. unic pct. 3 din [O.U.G. nr. 22/2000](#), în vigoare de la 28 martie 2000)

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

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

(alineatele (3) și (4) abrogate de la 9 septembrie 1999 prin art. 1 pct. 3 din [Legea nr. 145/1999](#))

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

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

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

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

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

- a) sumele aprobate anual în bugetele locale, destinate realizării locuințelor;
- b) încasările realizate din vânzarea locuințelor și a spațiilor cu altă destinație din clădirile de locuit, cu excepția celor care se fac venituri la bugetele locale, potrivit prevederilor art. 7;
- c) alocațiile din bugetul de stat, în limita prevederilor aprobate anual cu această destinație;
- d) alte surse constituite potrivit legii.

**Art. 10 - (1)** De prevederile art. 7 din prezenta lege beneficiază, o singură dată, persoanele fizice care, împreună cu familia, nu au deținut și nu au în proprietate o locuință, cu excepția persoanelor prevăzute la art. 7 lit.c), sau dacă locuința în care gospodăresc împreună nu satisface exigențele minimale de suprafață, prevăzute în [anexa nr.1](#), corespunzător numărului de persoane din familie.

- (2) Proprietarii locuințelor noi, persoane fizice sunt scutiți de plata impozitului pe clădire timp de 10 ani de la data dobândirii locuinței.
- (3) În cazul înstrăinării locuinței în condițiile prezentei legi, noul proprietar nu mai beneficiază de scutirea de impozit.

**Art. 10<sup>1</sup>.** - Locuințele și unitățile individuale pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute. Dreptul de proprietate comună, forțată și perpetuă asupra părților comune ale unui imobil se valorifică numai împreună cu dreptul de proprietate exclusivă care poartă asupra acestuia sau a unei părți determinate din acesta.

Dovada dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale asupra unei unități de locuit se face numai pe baza actelor de proprietate și a extrasului de carte funciară pentru informare.

*(articol introdus prin art. unic pct. 3 din [O.U.G. nr. 210/2008](#), în vigoare de la 11 decembrie 2008)*

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

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

- a) drumurile publice, rețele de alimentare cu apă și canalizare și, după caz, rețelele de termoficare, din bugetele locale și din alte fonduri legal constituite cu această destinație;
- b) rețelele electrice stradale, inclusiv posturile de transformare aferente și, după caz, de gaze și telefonice stradale, din bugetele de venituri și cheltuieli ale regiilor autonome de profil, din credite bancare contractate de acestea, precum și din alte fonduri constituite cu această destinație.

[{\*}] (2) *Persoanele juridice române care investesc din profit în lucrări de viabilizare a terenurilor destinate construcțiilor de locuințe beneficiază de scutirea de impozit pe profit, conform prevederilor art. 5 din prezenta lege. (alineat abrogat de la 1 octombrie 1999 prin art. IV din [O.U.G. nr. 127/1999](#) (publicată la 20 septembrie 1999))*

**Art. 13** - Deschiderea finanțării și începerea lucrărilor din fonduri publice se efectuează după contractarea cu viitorii beneficiari a cel puțin 70% din numărul locuințelor prevăzute a fi începute.

(2) *Locuințele nerepartizate sau necontractate până la finalizare pot fi vândute în condițiile prevederilor legale. (alineat introdus prin art. I pct. 4 din [Legea nr. 145/1999](#), în vigoare de la 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 al consiliilor locale, centralizate pe fiecare județ și municipiul București, se transmit Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului de către consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București.

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

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

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

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

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

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

[\*] **Art. 20 - (1)** Casa de Economii și Consemnațiuni va acorda credite persoanelor fizice de cetățenie română, domiciliată în România, pentru construirea, cumpărarea, reabilitarea și repararea capitală a locuințelor proprietate personală, ale căror suprafețe construite nu depășesc limitele cuprinse în anexa nr. 1, pe maximum 20 de ani. Creditele se acordă cu o dobândă egală cu cea acordată de Casa de Economii și Consemnațiuni la depunerile pe termen ale populației, la care se adaugă o marjă de 5 puncte procentuale și se suportă:

a) 15%, de către beneficiarul creditului;

b) diferența, până la nivelul total al dobânzii, inclusiv marja de dobândă, de la bugetul de stat, în limita prevederilor aprobate anual cu această destinație în bugetul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

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

(3) Creditele pentru construirea sau cumpărarea de locuințe se acordă o singură dată persoanelor fizice cu cetățenie română, care nu au deținut și nu au în proprietate o locuință. De aceste credite mai beneficiază, prin excepție, persoanele calificate din agricultură, învățământ, sănătate, administrație publică și culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural, precum și cele care gospodăresc împreună cu familia în locuințe care nu satisfac exigențele minimale de suprafață, corespunzător numărului de persoane din familie, prevăzute în anexa nr.1 la prezenta lege.

(4) La primirea creditului, beneficiarul trebuie să aibă constituit la Casa de Economii și Consemnațiuni un depozit reprezentând până la 10% din valoarea creditului solicitat.

(5) La depozitul constituit, Casa de Economii și Consemnațiuni va bonifica o dobândă egală cu cea suportată pentru depozitele pe termen de un an. Depozitul nu va fi restituit înainte de rambursarea integrală a creditului și poate fi utilizat pentru restituirea ultimelor tranșe ale creditului, în limitele cuantumului depozitului constituit.

(6) Neplata, consecutiv, a 6 rate lunare de credit și a dobânzii aferente atrage executarea silită asupra bunului dobândit. Bunul dobândit prin astfel de credite nu poate fi înstrăinat decât după restituirea creditului.

(7) Modul de plată și cuantumul subvențiilor se stabilesc prin convenție între Casa de Economii și Consemnațiuni și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu avizul Ministerului Finanțelor.

- (8) În execuția bugetului de stat, Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului va repartiza Casei de Economii și Consemnațiuni, potrivit celor stabilite prin convenție, sumele aferente subvențiilor la dobânda pentru creditele acordate și care urmează a fi acordate în anul respectiv.*
- (9) De prevederile prezentului articol pot beneficia, în vederea terminării lucrărilor de construcții, și persoanele care au cumpărat, potrivit legii, locuințe aflate în diferite stadii de execuție, situate în blocuri începute înainte de anul 1990 și neterminate.*
- (10) În cazul cadrelor militare în activitate creditele pentru construirea, cumpărarea, reabilitarea și repararea locuințelor proprietate personală pot fi acordate și de către Agenția Națională pentru Locuințe. În acest caz, prevederile alin. 1 - 3 și 5 - 9 se aplică în mod corespunzător Agenției Naționale pentru Locuințe, cadrele militare urmând să constituie depozitele prevăzute la alin. 4 la această agenție.  
(articol abrogat de la 19 iulie 2005 prin art. 8 din [O.U.G. nr. 42/2005](#) (publicată la 1 iunie 2005))*

### **Capitolul III** **Închirierea locuințelor**

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

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

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

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

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

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

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

acestora;

- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*(articol modificat prin art. 1 pct. 7 din [Legea nr. 145/1999](#), în vigoare de la 9 septembrie 1999)*

**Art. 28 -** Proprietarul are următoarele obligații:

**a)** să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;

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

**c)** să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (Casa scării, Casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scări exterioare);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) gestionarea bunurilor și a fondurilor bănești;
- [\*]** b) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte; (*literă modificată prin art. 1 pct. 8 din [Legea nr. 145/1999](#), în vigoare de la 9 septembrie 1999*)
- c) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit în comun;
- d) reprezentarea intereselor proprietarului în raport cu autoritățile publice;
- e) îndeplinirea oricăror alte obligații prevăzute de lege.

**Art. 35 - (1)** În clădirile de locuit cu mai multe locuințe, proprietarul răspunde de asigurarea condițiilor de funcționare normală a locuinței aflate în proprietatea exclusivă și a spațiilor aflate în proprietate indiviză.

**[\*]** (2) În acest scop proprietarii se pot constitui în asociații cu personalitate juridică. (*alineat modificat prin art. 1 pct. 9 din [Legea nr. 145/1999](#), în vigoare de la 9 septembrie 1999*)

[{\*}] (3) Modul de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari se reglementează potrivit regulamentului - cadru cuprins în [anexa nr. 2](#) la prezenta lege. (alineat abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)

**Art. 35<sup>1</sup>.** - Proprietarii din condominii se pot asocia în condițiile legii. (articol introdus prin art. unic pct. 4 din [O.U.G. nr. 210/2008](#), în vigoare de la 11 decembrie 2008)

[{\*}] **Art. 35<sup>1</sup>.** - (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 altă 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 rezultă suma datorată, în cazul în care creanța reprezintă o restanță de cel puțin 3 luni.

(3) 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.

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

(articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)

[{\*}] **Art. 36** - În cazurile în care, în clădirile de locuințe, unul dintre proprietari sau chiriași împiedică cu bună 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. (articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)

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

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

## **Capitolul V** **Locuința socială**

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

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

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

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

[{\*}] **Art. 42.** - (1) Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe

total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința. (*alineat modificat prin art. 1 pct. 1 din [O.U.G. nr. 57/2008](#), în vigoare de la 9 mai 2008*)

[{\*}] (2) Nivelul minim astfel calculat va fi corectat periodic de Guvern în funcție de evoluția situației economice și sociale, începând cu anul 1996. (*alineat abrogat de la 9 mai 2008 prin art. 1 pct. 2 din [O.U.G. nr. 57/2008](#)*)

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

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

[{\*}] **Art. 43.** - Locuințele sociale se repartizează de către autoritățile administrației publice locale care le au în administrare pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, în condițiile prevederilor prezentului capitol, și de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate stabilită potrivit legii, următoarele categorii de persoane: persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari, tinerii care au 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 cu handicap, pensionarii, veteranii și văduvele de război, beneficiarii prevederilor [Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 nr. 341/2004](#), cu modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor [Decretului-lege nr. 118/1990](#) privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare, alte persoane sau familii îndreptățite. (*articol modificat prin art. 1 pct. 3 din [O.U.G. nr. 57/2008](#), în vigoare de la 9 mai 2008*)

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

(2) Nivelul chiriei nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimile 12 luni, pe familie.

Diferența până la valoarea nominală a chiriei, calculată potrivit art. 31, va fi subvenționată de la bugetul local al unității administrativ - teritoriale unde este situată locuința socială.

**Art. 45** - Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice primarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere. În cazurile în care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administrației publice locale va opera modificarea chiriei și a subvenției acordate, convenite 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. (*literă modificată prin art. 1 pct. 12 din [Legea nr. 145/1999](#), în vigoare de la 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** - Finanțarea locuințelor sociale se asigură din bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual, ale consiliilor locale, în care scop se instituie o subdiviziune de cheltuieli distinctă în aceste bugete. Statul sprijină construcția de locuințe sociale prin transferuri de la bugetul de stat, stabilite anual cu această destinație în bugetul ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriale, prin legea bugetului de stat. Persoanele fizice și agenții economici pot sprijini prin donații sau contribuții construcția de locuințe sociale.

## **Capitolul VI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Capitolul VII Locuințe de necesitate

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

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

(2) Locuințele de necesitate libere se pot constitui temporar ca fond de locuințe sociale. *(alineat introdus prin art. 1 pct. 13 din [Legea nr. 145/1999](#), în vigoare de la 9 septembrie 1999)*

## Capitolul VIII Locuința de protocol

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

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

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

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

*(alineatele (2) și (3) modificate prin art. 1 pct. 14 din [Legea nr. 145/1999](#), în vigoare de la 9 septembrie 1999)*

**Art. 59** - (1) Pot beneficia de locuință de protocol, la cerere, cu plata chiriei prevăzute de lege, persoanele care îndeplinesc următoarele funcții publice: vicepreședinți ai Senatului și ai Camerei Deputaților, miniștri de stat, miniștrii și asimilații acestora, precum și președintele Curții Supreme de Justiție, președintele Curții Constituționale, președintele Curții de Conturi, președintele Consiliului Legislativ și avocatul poporului, pe durata exercițiului funcției sau a mandatului.

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

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

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

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

*(alineatele (4) și (5) introduse prin art. 1 pct. 15 din [Legea nr. 145/1999](#), în vigoare de la 9 septembrie 1999)*

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

## **Capitolul IX**

### **Dispoziții tranzitorii și finale**

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

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

*[{\*}] (2) De drepturile prevăzute în [Ordonanța Guvernului nr. 19/1994](#) vor beneficia, de la data intrării în vigoare a legii <sup>\*</sup>, și tinerii căsătoriți care au, fiecare, vârsta până la 35 de ani, împliniți până la finele anului calendaristic în care are loc contractarea.*

*(3) După finalizarea blocurilor de locuințe, sursele de constituire a depozitului special, potrivit prevederilor [Ordonanței Guvernului nr. 19/1994](#) și ale normelor metodologice, se preiau ca venituri la depozitul special constituit în conformitate cu prevederile art. 9.*

*(4) Locuințele realizate potrivit prevederilor [Ordonanței Guvernului nr. 19/1994](#), pentru care nu s-au emis repartiții și nu s-au încheiat precontracte sau contracte de vânzare-cumpărare până la finalizarea acestora, pot fi repartizate și contractate în condițiile prevăzute la art. 7 și 10.*

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

*[{\*}] **Art. 63** - (1) În termen de 60 de zile de la data introducerii sistemului de determinare și impozitare a venitului global pentru persoanele fizice, Guvernul va reglementa facilitățile prevăzute la cap. II din prezenta lege, de care să poată beneficia și persoanele fizice care investesc în construcția de locuințe și pentru punerea în siguranță a locuințelor avariate de seisme. (alineat abrogat de la 1 ianuarie 2000 prin art. 86 din [O.G. nr. 73/1999](#) (publicată la 31 august 1999))*

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

*(3) Prevederile art. 5<sup>1</sup> intră în vigoare începând cu semestrul II al anului 2006. (alineat introdus prin art. unic pct. 2 din [Legea nr. 62/2006](#), în vigoare de la 27 martie 2006)*

*[{\*}] **Art. 64** - Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă 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. (articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

**Art. 65** - Construirea caselor de vacanță se autorizează, la cererea persoanelor fizice și a agenților economici, numai pe terenurile aflate în proprietatea acestora sau concesionate în condițiile legii, în zonele stabilite prin documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

**Art. 65<sup>1</sup>.** - Terenurile cu sau fără construcții care fac obiectul prezentei legi se identifică prin număr cadastral și număr de carte funciară, după caz. (*articol introdus prin art. unic pct. 5 din [O.U.G. nr. 210/2008](#), în vigoare de la 11 decembrie 2008*)

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

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

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

[{\*}] **Art. 69.** - (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) *Până 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 inscripțiuni imobiliare din judecătoria.*

(3) *Până 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.*

*(articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

[{\*}] **Art. 70** - [Decretul Consiliului de Stat nr. 387/1977](#) pentru aprobarea Statutului privind organizarea și funcționarea asociației locatarilor, *publicat în Buletinul Oficial, Partea I nr. 116 din 16 februarie 1977, se abrogă după 24 de luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi.* (*articol abrogat de la 9 septembrie 1999 prin art. I pct. 18 din [Legea nr. 145/1999](#)*)

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

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

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

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

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

- [Decretul Consiliului de Stat nr. 256/1984](#) privind îmbunătățirea regimului de constituire a locuințelor și modificarea unor reglementări referitoare la stabilirea prețurilor limită ale locuințelor care se construiesc din fondurile statului, a prețurilor de contractare ale locuințelor proprietate personală și a prețurilor de vânzare ale locuințelor din fondul locativ de stat, **cu excepția art. III și a anexelor nr. 3 și 4**;
- [Decretul Consiliului de Stat nr. 68/1975](#) privind îmbunătățirea regimului de construire a locuințelor din fondurile statului sau din fondurile populației cu sprijinul statului în credite și execuție;
- **Art. 12 alin.1 lit. a) și alin. 2, Art. 21-25 și Art. 35 alin. 2 din [Legea nr. 50/1991](#)** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- orice alte dispoziții contrare prevederilor prezentei legi.

---

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

---

## SUMAR:

- [ANEXA Nr. 1](#): Exigențe minimale pentru locuințe
- [\[\\*\]](#) [ANEXA Nr. 2: Regulament cadru al asociațiilor de proprietari \(anexă abrogată de la 22 august 2007 prin art. 61 din \[Legea nr. 230/2007\]\(#\) - publicată la 23 iulie 2007\)](#)

---

## ANEXA Nr. 1

### EXIGENȚE MINIMALE pentru locuințe

#### A. Cerințe minimale:

- acces liber individual la spațiul locuibil, fără tulburarea posesiei și a folosinței exclusiv a spațiului deținut de către o altă persoană sau familie;
- spațiul pentru odihnă;
- spațiul pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrică și apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a rezidurilor menajere.
- **Suprafața construită desfășurată este suma suprafețelor secțiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor locuinței, delimitate de conturul exterior al pereților exteriori, inclusiv al pereților balcoanelor și al logiilor. (liniuță introdusă prin art. unic pct. 6 din [O.U.G. nr. 210/2008](#), în vigoare de la 11 decembrie 2008)**

#### B. Suprafețe minimale

Persoane/ familie	Camere/ locuință	Camera de zi	Dormitoare	Loc de luat masa	Bucătărie	Încăperi sanitare	Spații de depozitare	Suprafața utilă	Suprafața construită
nr.	nr.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1	1	-	18,00	2,50	5,00	4,50	2,00	37,00	57,00
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

### **NOTĂ:**

- Suprafața camerei de zi de la locuința cu o cameră include spațiul pentru dormit.
- Locul de luat masa poate fi înglobat în bucătărie sau în camera de zi.
- Înălțimea liberă minimă a camerelor de locuit va fi de 2,55 m, cu excepția mansardelor, supantelor și nișelor, la care se va asigura un volum minim de 15 m<sup>3</sup> de persoană.
- Suprafața locuibilă este suprafața desfășurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi.
- Suprafața utilă este suprafața desfășurată, mai puțin suprafața aferentă pereților.
- Suprafața utilă a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, băi, WC, duș, bucătărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurilor golurilor de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nișele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,50 m<sup>2</sup> pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex, rampa, mai puțin palierele, nu se cuprinde în suprafața utilă a locuinței.
- Suprafața construită pe locuință, 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 adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.
- Suprafața încăperii sanitare principale din locuință va permite accesul la cada de baie al persoanelor imobilizate în scaun cu roțile.
- Încăperea sanitară se include în locuință, în cazul în care pot fi asigurate alimentarea cu apă și canalizare.
- Lățimea minimă 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 locuință se utilizează la repartizarea locuințelor sociale, de intervenție, de serviciu și de necesitate.

### **C. Încăperi sanitare**

	Număr de camere/locuință				
	1	2	3	4	5
Baie	1	1	1	1	2
Duș	-	-	-	1	-
WC	-	-	1	-	-

#### D. Dotarea minimă a încăperilor sanitare

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

#### **NOTĂ:**

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

#### E. Dotarea minimă a bucătăriei

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

#### **NOTĂ:**

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

#### F. Dotarea minimă cu instalații electrice

	Dormitor	Camera de zi	Bucătărie	Baie	Duș	WC
Loc de lampă	1	1	-	-	-	-
Aplice	-	-	1	1	1	1
Comutator	1	1	-	-	-	-
Întreupător	-	-	1	1	1	1
Priză	2	3	1	-	-	-
Priză cu contact de protecție	-	-	1	1	-	-

### **NOTĂ:**

- Se vor prevedea întrerupătoare și aplice pentru fiecare saptiu de depozitare și spațiu de circulație.
- Priza cu contact de protecție, instalată pentru baie, se montează în exteriorul încăperii.
- Fiecare locuință va fi prevăzută cu instalație de sonerie.
- În clădiri cu mai multe locuințe se vor prevedea instalații și prize pentru antenă colectivă și telefon.
- Pentru locuințele situate în mediul 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 publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate.

### **G. Spații și instalații de folosință comuna pentru clădiri cu mai multe locuințe**

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

[{\*}]

### **ANEXA Nr. 2**

(anexă abrogată de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)

### ***REGULAMENT CADRU al asociațiilor de proprietari***

- [Capitolul I Dispoziții generale, definiții](#)
- [Capitolul II Înființarea și înregistrarea asociațiilor de proprietari](#)
- [Capitolul III Acordul de asociere](#)
- [Capitolul IV Drepturile și îndatoririle proprietarilor de apartamente](#)
- [Capitolul V Organizarea și funcționarea asociației de proprietari](#)
- [Capitolul VI Comitetul executiv](#)
- [Capitolul VII Cheltuieli comune, încasarea cotelor de întreținere](#)

(anexă abrogată de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)

[{\*}]

## Capitolul I

### Dispoziții generale, definiții

(capitol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)

[{\*}] **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. (articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

[{\*}] **Art. 2.** - *Regulamentul - cadru se aplică tuturor clădirilor cu mai multe apartamente în proprietate privată sau mixtă, inclusiv în cazul celor având spații cu altă destinație decât aceea de locuință. (articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

[{\*}] **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 altă 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 altă 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 comună** 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 comună este indivizibilă și este deținută de proprietarii apartamentelor individuale, conform cotelor calculate.*

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

*Proprietatea comună include instalații ale clădirii aflate în folosință comună 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, paratrăsnete, antene, instalații de telefoane, instalații electrice, conducte de apă, sisteme de încălzire și conducte de gaze care pot trece prin proprietatea comună 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 comună, 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 o persoană sau un grup 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.*

*(articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

[{\*}]

## **Capitolul II**

### **Înființarea și înregistrarea asociațiilor de proprietari**

*(capitol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

[{\*}] **Art. 4. - (1)** *Asociația de proprietari se constituie pe baza hotărârii a cel puțin jumătate plus unul din numărul proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, 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 scară în parte, dacă proprietatea comună aferentă tronsonului sau scării poate fi delimitată și dacă este posibilă repartizarea cheltuielilor comune pe tronsoane sau scări.*

*(articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

[{\*}] **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 află clădirea.*

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

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

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

*(articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

[{\*}] **Art. 6.**

*(1) Judecătoria se pronunță asupra cererii de înregistrare, pe baza acordului de constituire și a statutului asociației de proprietari.*

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

*(articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

[{\*}] **Art. 7. -** *Asociațiile de locatari din clădirile cu mai multe apartamente aflate în proprietate privată*

sau mixtă, inclusiv ca urmare a aplicării prevederilor [Decretului - lege nr. 61/1990](#) și ale [Legii nr. 85/1992](#), se vor transforma în asociații de proprietari, potrivit normelor cuprinse în prezentul regulament - cadru. (articol abrogat de la 9 septembrie 1999 prin art. I pct. 21 din [Legea nr. 145/1999](#))

[{\*}]

### Capitolul III

#### Acordul de asociere

(capitol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)

[{\*}] **Art. 8.** - Acordul de asociere trebuie să conțină mențiuni privind: numele, prenumele și domiciliul proprietarilor, individualizarea proprietății potrivit titlului de proprietate. (articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)

[{\*}] **Art. 9.** - La întrunirea constitutivă a asociației de proprietari, proprietarii apartamentelor vor alege comitetul executiv și o comisie de cenzori și vor hotărî, numărul membrilor acestora și durata mandatelor. Membrii comisiei de cenzori trebuie să aibă cunoștințe de specialitate și experiență în domeniile economic, financiar și juridic. Asociația de proprietari poate delega atribuțiile comisiei de cenzori, de control financiar și contabil, unor persoane fizice sau juridice, asociații sau agenți economici specializați. Candidatul care va obține cel mai mare număr de voturi va deveni președintele asociației de proprietari. (articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)

[{\*}] **Art. 10.** - (1) 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 comună aferentă proprietății individuale.

(2) 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 comună a acestora și/sau în conformitate cu clauzele prevăzute în contractele încheiate cu furnizorii respectivelor servicii.

(articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)

[{\*}] **Art. 11.** - În cazul spațiilor, respectiv al apartamentelor cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate vor fi reglementate potrivit dreptului comun. (articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)

[{\*}] **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.

(articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)

[{\*}] **Art. 13.** - Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea de constituire se face la cererea acestora, fără alte formalități. (articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)

[{\*}]

### Capitolul IV

### ***Drepturile și îndatoririle proprietarilor de apartamente***

*(capitol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

**[{\*}] Art. 14.** - *Proprietarul uni 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. (articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

**[{\*}] Art. 15.** - *Cu un preaviz de 15 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul în apartamentul său 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. (articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

**[{\*}] Art. 16.** - *Administrarea, 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 funcționarea acestor servicii. (articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

**[{\*}] Art. 17.** - *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 similare pot fi schimbate de asociație numai cu aprobarea a cel puțin două treimi din numărul voturilor proprietarilor. Persoanele fizice sau juridice, proprietari de locuințe în clădiri afectate de seisme, sunt obligate să ia măsuri pentru consolidarea acestora, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri. (articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

**[{\*}] Art. 18.** - *(1) Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări apartamentului său, 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.  
(articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

**[{\*}] 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.  
(articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

**[{\*}] 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. (articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

**[{\*}]**

### **Capitolul V**

### **Organizarea și funcționarea asociației de proprietari**

(caiptol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)

**[{\*}] 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.

(articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)

**[{\*}] 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 reconvocată.

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

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

(articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)

**[{\*}] Art. 23.**

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

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

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

**c)** un membru al asociației de proprietari poate reprezenta cel mult încă un membru absent, prin împuternicire scrisă;

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

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

(articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)

**[{\*}] Art. 24. -** Asociația de proprietari îndeplinește următoarele atribuții:

**a)** adoptă și amendează bugetele de venituri și cheltuieli, precum și fondul de rulment; încasează cotele obținute și speciale pentru cheltuielile comune de la proprietarii de apartamente și de la proprietarii spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință;

**b)** angajează și eliberează din funcție pe cel care administrează proprietatea sau pe ceilalți funcționari sau angajați, în vederea administrării și bunei funcționări a clădirii; personalul necesar bunei gospodăriri a părților și a instalațiilor de folosință comună 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 asumă 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) adoptă sau amendează, regulile și regulamentele;*
- h) asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției;*
- i) asigură urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata de existență a acesteia;*
- j) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociați.*

*(articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

**[{\*}] Art. 25.** - *Dacă o hotărâre a asociației de proprietari este contrară legii sau acordului de asociere sau este de natură 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 întrerupă executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia. (articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

**[{\*}]**

## **Capitolul VI** **Comitetul executiv**

*(capitol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

**[{\*}] 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.*

*(articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

**[{\*}] 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. (articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

**[{\*}]**

## **Capitolul VII** **Cheltuieli comune, încasarea cotelor de întreținere**

*(capitol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

**[{\*}] Art. 28.** - *Anul fiscal al asociației de proprietari va fi anul calendaristic. 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. Dacă membrii asociației de proprietari sunt de acord, se aprobă și un fond pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune. Comitetul executiv va pregăti și va prezenta adunării generale suma necesară pentru alimentarea acestui fond. Bugetul anual va trebui să fie adoptat prin votul majoritar al adunării generale a asociației de proprietari. Asociația de*

*proprietari își va putea deschide cont la oricare unitate bancară sau filială C.E.C. (articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

**[{\*}] Art. 29.** - *Toți proprietarii de apartamente trebuie să plătească în avans cota ce le revine din bugetul pentru cheltuielile comune. Plata se va face conform hotărârii luate în adunarea generală. (articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

**[{\*}] Art. 30.** - *Cu aprobarea dată prin votul a două treimi din numărul membrilor asociației de proprietari poate fi percepută o sumă specială, în afara cheltuielilor 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. (articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

**[{\*}] Art. 31.** - *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. 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. Acțiunea este scutită de taxă de timbru. 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 procedură civilă, pentru acoperirea datoriilor. (articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

**[{\*}] Art. 31<sup>1</sup>.** - *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. (articol abrogat de la 22 august 2007 prin art. 61 din [Legea nr. 230/2007](#) - publicată la 23 iulie 2007)*

---

*Lista actelor modificatoare:*

- 1. 30 noiembrie 1998 - [O.U.G. nr. 44/1998](#)** pentru modificarea [Legii locuinței nr. 114/1996](#), publicată în Monitorul Oficial nr. 460 din 30 noiembrie 1998.
- 2. 31 august 1999**, cu intrare în vigoare la **1 ianuarie 2000** - [O.G. nr. 73/1999](#) privind impozitul pe venit, publicată în Monitorul Oficial nr. 419 din 31 august 1999.
- 3. 9 septembrie 1999 - [Legea nr. 145/1999](#)** pentru modificarea și completarea [Legii locuinței nr. 114/1996](#), publicată în Monitorul Oficial nr. 439 din 9 septembrie 1999.
- 4. 20 septembrie 1999**, cu intrare în vigoare la **1 octombrie 1999** - [O.U.G. nr. 127/1999](#) privind instituirea unor măsuri cu caracter fiscal și îmbunătățirea realizării și colectării veniturilor statului, publicată în Monitorul Oficial nr. 455 din 20 septembrie 1999.
- 5. 30 decembrie 1999**, cu intrare în vigoare la **1 ianuarie 2000** - [O.U.G. nr. 215/1999](#) privind modificarea și completarea unor reglementări referitoare la taxa pe valoarea adăugată, publicată în Monitorul Oficial nr. 649 din 30 decembrie 1999.
- 6. 28 martie 2000 - [O.U.G. nr. 22/2000](#)** pentru modificarea și completarea [Legii locuinței nr. 114/1996](#), publicată în Monitorul Oficial nr. 129 din 28 martie 2000.
- 7. 3 iulie 2000 - [O.U.G. nr. 98/2000](#)** pentru modificarea și completarea [Legii nr. 85/1992](#) privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, precum și a [Legii locuinței nr. 114/1996](#), publicată în Monitorul Oficial nr. 302 din 3 iulie 2000.
- 8. 30 decembrie 2000**, cu intrare în vigoare de la **1 ianuarie 2001** - [O.U.G. nr. 295/2000](#) pentru suspendarea aplicării sau abrogarea unor ordonanțe și ordonanțe de urgență ale Guvernului,

publicată în Monitorul Oficial nr. 707 din 30 decembrie 2000.

**9. 4 iulie 2001 - [Legea nr. 330/2001](#)** privind respingerea [Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 98/2000](#) pentru modificarea și completarea [Legii nr. 85/1992](#) privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, precum și a [Legii locuinței nr. 114/1996](#), publicată în Monitorul Oficial nr. 358 din 4 iulie 2001.

**10. 1 septembrie 2001 - [O.G. nr. 76/2001](#)** pentru modificarea și completarea [Ordonanței Guvernului nr. 19/1994](#) privind stimularea investițiilor pentru realizarea unor lucrări publice și construcții de locuințe, publicată în Monitorul Oficial nr. 540 din 1 septembrie 2001.

**11. 1 iunie 2005**, cu intrare în vigoare la **19 iulie 2005 - [O.U.G. nr. 42/2005](#)** privind instituirea unor măsuri de reorganizare a Casei de Economii și Consemnațiuni C.E.C. - S.A. în vederea privatizării, publicată în Monitorul Oficial nr. 463 din 1 iunie 2005.

**12. 27 martie 2006 - [Legea nr. 62/2006](#)** privind completarea [Legii locuinței nr. 114/1996](#), publicată în Monitorul Oficial nr. 268 din 24 martie 2006;

**13. 23 iulie 2007**, cu intrare în vigoare de la **22 august 2007 - [Legea nr. 230/2007](#)** privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial nr. 490 din 23 iulie 2007.

**14. 9 mai 2008 - [O.U.G. nr. 57/2008](#)** pentru modificarea [Legii locuinței nr. 114/1996](#) și pentru modificarea și completarea [Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 74/2007](#) privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, publicată în Monitorul Oficial nr. 358 din 9 mai 2008;

**15. 11 decembrie 2008 - [O.U.G. nr. 210/2008](#)** pentru completarea [Legii locuinței nr. 114/1996](#), publicată în Monitorul Oficial nr. 835 din 11 decembrie 2008.