

Legea nr.114 | 1996 - Legea locuintei

LEGE nr.114 din 11 octombrie 1996

Legea locuintei

Textul actului republicat în M.Of. nr. 393/31 dec. 1997

Â

Â

Â

Reglementarea 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.

Â

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) Locuinc

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

b) Locuinc convenabil

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

c) Locuinc social

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

d) Locuinc de serviciu

Locuinc destinat funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordat în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

e) Locuinc de intervenție

Locuinc destinat 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) Locuinc de necesitate

Locuinc destinat 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 clădirile ocupate de locatari.

g) Locuinc de protocol

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

h) Cas de vacanță

Locuinc ocupat temporar, ca reședință secundară, destinat odihnei și recreerii.

Art. 3. - 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.

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

Â

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. - 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 profitul investit cu această destinație, în anul fiscal respectiv.

Locuințele care se realizează în condițiile prezentului articol, precum și ale 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 către consiliile locale persoanelor juridice sau fizice, conform prevederilor legale, fără licitație publică, cu reducerea taxei de concesiune până la 95%.

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.

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

a) tinerii și soterici 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, în vecinătate, administrație publică și culte, care și stabilesc domiciliul în mediul rural; d) alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale.

Persoanele din categoriile mentionate la lit. a)-c) beneficiaz de o subvencie de la bugetul de stat, în limitele prevederilor bugetare anuale, în raport cu venitul, de până la 30% din valoarea locuinței, la data contractării, precum și de plata în rate lunare, pe termen de 20 de ani, a diferenței față de prețul final al locuinței, după ce s-a sczut subvencia și avansul minim obligatoriu de 10% din valoarea locuințelor la data contractării, achitat de contractant.

Persoanele prevzute la lit. d) beneficiaz de plata în rate lunare, în termen de 20 de ani, a diferenței față de prețul final al locuinței, după ce s-a sczut avansul minim obligatoriu de 30% din valoarea locuinței la data contractării, achitat de contractant.

Dobândă la suma avansată din depozitul special, care se restituie în rate, este de 5% anual.

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

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

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

Cuantumul subvenciei 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 legale în vigoare, precum și sumele încasate potrivit prevederilor art. 7.

Î

c) alocațiile din bugetul de stat, în limita prevederilor aprobate anual cu această destinație; d) alte surse constituite potrivit legii.

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

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

În cazul înstrînării locuinței în condițiile prezentei legi, noul proprietar nu mai beneficiază de scutirea de impozit.

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

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

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

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.

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

Art. 14. - Folosirea sumelor existente în depozitele constituite la nivelul consiliilor locale este de competență și răspunderea acestora.

Art. 15. - Alocările 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.

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

Pentru alocaciile de la bugetul de stat privind sprijinul statului pentru financarea construcțiilor de locuințe potrivit prevederilor prezentei legi, Ministerul Lucrurilor Publice și Amenajării Teritoriului îndeplinește atribuțiile ordonatorului principal de credite, prevăzute în Legea privind finanțele publice.

În execuția bugetului de stat, alocaciile pentru construcții de locuințe se repartizează și se acordă consiliilor locale beneficiare de către Ministerul Lucrurilor Publice și Amenajării Teritoriului, prin intermediul consiliilor judecătorești 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 în gospodăria împreună.

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

Art. 19 - Înstrinșarea, 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 - Casa de Economii și Consemnaciuni va acorda credite persoanelor fizice române, pentru construirea, cumpărarea, reabilitarea și repararea capitală a locuințelor proprietate personală, ale căror suprafețe nu depășesc pe cele cuprinse în anexa nr. 1 la prezenta lege, pe maximum 20 de ani. Creditele se acordă cu o dobândă egală cu cea acordată de Casa de Economii și Consemnaciuni 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 Lucrurilor Publice și Amenajării Teritoriului. Casa de Economii și Consemnaciuni nu va percepe nici un comision pentru creditele acordate.

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, în vârstă înaintată, sînt tate, administrație publică și culte, care și stabilesc domiciliul în mediul rural, precum și cele care gospodăresc împreună cu familia în locuințe care nu satisfac exigențele minime de suprafață, corespunzător numărului de persoane din familie, prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta lege.

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

La depozitul constituit, Casa de Economii și Consemnaciuni va bonifica o dobândă egală cu cea suportată direct de către beneficiar. Depozitul nu va fi restituit înainte de rambursarea integrală a creditului și poate fi utilizat pentru restituirea ultimelor tranșe ale creditului, în limita cuantumului depozitului constituit.

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.

Modul de plată și cuantumul subvențiilor se stabilesc prin convenție între Casa de Economii și Consemnaciuni și Ministerul Lucrurilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu avizul Ministerului Finanelor.

În execuția bugetului de stat, Ministerul Lucrurilor Publice și Amenajării Teritoriului va repartiza Casei de Economii și Consemnaciuni, potrivit celor stabilite prin convenție, sumele aferente subvențiilor la dobândă pentru creditele acordate și care urmează să fi acordate în anul respectiv.

Â

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 curcilor 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 și 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 reparatie în sarcina proprietarului; b) prevede responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcție și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune; c) impune 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, chiria_ul este obligat să plătească chiria_ul la expirarea termenului contractual.

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

a) la cererea chiria_ului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minimum 60 de zile; b) la cererea proprietarului, atunci când: - chiria_ul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv; - chiria_ul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricărui alt bun aferent lor, sau dacă înstrăinează fără drept părțile ale acestora; - chiria_ul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței; - chiria_ul nu a respectat clauzele contractuale; c) la cererea asociației de proprietari, atunci când chiria_ul 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 chiria_ului.

Art. 25. - Evacuarea chiria_ului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile. Chiria_ul este obligat la plata chiriei prevăzute în contractul de închiriere, până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art. 26. - Chiria_ul 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.

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

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

Art. 27. - În cazul prășirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, 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.

În cazul mai multor cereri, contractul de închiriere se transferă prin hotărâre judecătorească. În lipsa persoanelor care pot solicita locuința, potrivit celor de mai sus, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data prășirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului.

Art. 28. - Proprietarul are următoarele obligații:

a) să predea chiria_ului locuința în stare normală de folosință; b) să ia măsurile necesare pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței; c) să întreprindă în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente), curțile și grădinițele, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scări exterioare); d) să întreprindă în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă caldă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice

_i de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a de_eurilor, instalatii de anten colectiv , telefonice etc.).

Art. 29. - Chiria_ul are urm toarele obligatii:

a) s efectueze lucr rile de Ăntrecinere, reparatii sau Ănlocuire a elementelor de constructii _i instalatii din folosinca exclusiv ; b) s repare sau s Ănlocuiasc elementele de constructii _i de instalatii deteriorate din folosinca comun , ca urmare a folosirii lor necorespunz toare, indiferent dac acestea sunt Ăn interiorul sau Ăn exteriorul cl dirii; dac persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc Ăn comun elementele de constructii, de instalatii, obiectele _i dot rile aferente; c) s asigure cur cenia _i igienizarea Ăn interiorul locuinței _i la p rcile de folosinc comun pe toat durata contractului de Ănchiriere; d) s predea proprietarului locuinca Ăn stare normal de folosinc , la eliberarea acesteia.

Obligatiile chiria_ului cu privire la Ăntrecinerea _i repararea spaciului Ănchiriat se p streaz _i Ăn cazul subĂnchirierii locuinței.

Art. 30. - ĂŽn cazul neĂndeplinirii de c tre proprietar a obligatiilor care Ări revin cu privire la Ăntrecinerea _i repararea locuinței Ănchiriate, lucr rile pot fi executate de c tre chiria_i Ăn contul proprietarului, recinĂnd contravaloarea acestora din chirie.

Chiria_ul va putea executa aceste lucr ri, dac degradarea produs este de natur s afecteze folosinca normal a cl dirii sau a locuinței _i numai atunci cĂnd proprietarul, la sesizarea scris a chiria_ului, nu a luat m suri de executare a lucr rii, Ăn termen de 30 de zile de la data sesiz rii.

Art. 31. - Chiria practicat pentru locuințe va acoperi cheltuielile de administrare, Ăntrecinere _i reparatii, impozitele pe cl diri _i pe teren, precum _i recuperarea investitiei, Ăn funcție de durata normal stabilit potrivit prevederilor legale, precum _i un profit supus negocierii Ăntre p rci.

Art. 32. - Nivelul maxim al chiriei pentru locuințele aflate Ăn proprietatea statului se stabile_te prin lege special . Chiria maxim pentru aceste locuințe se diferenciaz pe categorii de localit ci _i pe zone de c tre consiliile locale, dup criteriile avute Ăn vedere la stabilirea impozitelor _i a taxelor locale pentru terenuri.

Art. 33. - Titularii de contracte de Ănchiriere pot face Ăntre ei schimb de locuințe, cu avizul autorit cii care a aprobat Ănchirierea sau, dup caz, al proprietarului locuinței.

CAPITOLUL IV

Administrarea cl dirilor de locuit

Art. 34. - Cl dirile de locuit pot fi date de proprietar Ăn administrarea unor persoane fizice sau juridice, asociații, servicii publice sau agenci economici specializati, dup caz. Obligatiile celor care administreaz sunt, Ăn principal, urm toarele:

a) gestionarea bunurilor _i a fondurilor b ne_ti; b) angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor necesare _i urm rirea

realizării acestora, în vederea funcționării corespunzătoare a clădirii; 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. - În clădirile de locuit cu mai multe locuințe, proprietarul răspunde de asigurarea condițiilor de funcționare normală a locuinței aflate în proprietate exclusivă și a spațiilor aflate în proprietate indiviză. În acest scop, proprietarii se vor constitui în asociații cu personalitate juridică.

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

Art. 36. - În cazurile în care, în clădirile de locuințe, unul dintre proprietari sau chiriașii împiedică cu bună știință și sub orice formă folosirea normală a imobilului de locuit, creșterea prejudiciilor celorlalți proprietari sau chiriași, după caz, la solicitarea proprietarilor clădirilor sau a reprezentantului legal al acestora, instanța va hotărâmi sursele pentru folosirea normală a imobilului.

Art. 37. - 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.

În același scop, în cazul neconstituirii asociației, chiriașii pot manda un reprezentant.

Â

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. - Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile cu un venit mediu net lunar realizat în ultimele 12 luni sub nivelul venitului net lunar pe familie, pentru care se acordă ajutor social potrivit legii, majorat cu 10%.

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

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

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

Art. 43. - Locuințele sociale se repartizează de către trei consiliile locale pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, în condițiile prevederilor prezentului capitol, și de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate stabilită de consiliile locale, următoarele categorii de persoane: tinerii căsătorici care au fiecare vârsta de până la 35 de ani, tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani, invalizii de gradul I și II, persoanele handicapate, pensionarii, veteranii și vădulele de război, beneficiarii prevederilor Legii nr. 42/1990, republicată, și ai Decretului-lege nr. 118/1990, republicat, alte persoane sau familii în drept cite.

Art. 44. - 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.

Nivelul chiriei nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferența până la valoarea nominală a chiriei, calculată potrivit art. 31, va fi 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 chiriași, o altă locuință.

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. - Financarea 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 din aceste bugete.

Statul sprijină construcția de locuințe sociale prin transferuri de la bugetul de stat, stabilite anual cu această destinație din bugetul Ministerului Lucrurilor Publice și Amenajării Teritoriului, 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. - 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.

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 salariile acestora.

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

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.

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.

Locuințele de serviciu realizate în condițiile prezentei legi, finanțate din bugetul de stat și din bugetele locale, pot fi văzând 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 odată cu obiectivul de investiție și se amplasează în incinta acestuia sau în imediata apropiere.

Locuințele de intervenție nu pot fi văzând chiriașilor.

CAPITOLUL VII

Locuința de necesitate

Art. 55. - Locuinca de necesitate se finanteaz _i se realizeaz _n condiciile stabilite pentru locuinca social . Locuinca de necesitate se _nchiriaz temporar persoanelor _i familiilor ale c ror locuince au devenit inutilizabile potrivit prevederilor art. 2 lit. f).

Contractul de _nchiriere se _ncheie de c tre primarul localit cii sau de c tre o persoan _mputernicit de acesta, pe baza hot r_rii consiliului local, p_ncn la _nlturarea efectelor care au f cut inutilizabile locuincele.

Art. 56. - Consiliile locale pot declara, _n cazuri de extrem urgenc , drept locuince de necesitate, locuincele libere aflate _n fondul de locuince sociale.

CAPITOLUL VIII

Locuinca de protocol

Art. 57. - Locuincele de protocol sunt proprietate public a statului.

Administrarea fondului locativ de protocol se face de c tre Regia Autonom "Administracia Patrimoniului Protocolului de Stat", care asigur evidenta, _ntrecinerea, repararea _i conservarea acestuia, precum _i _ncasarea chiriei.

Atribuirea, ocuparea _i folosirea locuincelor de protocol se fac _n condiciile prezentei legi.

Art. 58. - Pre_edintele Rom_niei, pre_edintele Senatului, pre_edintele Camerei Deputacilor _i primul-ministru beneficiaz , _n condiciile prezentei legi, de c_ete o locuinc de protocol, ca re_edinc oficial .

Re_edincele oficiale ale persoanelor prev zute la alin. 1 se atribuie de c tre Guvern _i sunt puse la dispozicia lor, _mpreun cu dot rile aferente, pe _ntreaga perioad a exercit rii funcciei, de c tre Regia Autonom "Administracia Patrimoniului Protocolului de Stat".

Lista imobilelor cu destinacie de re_edinc oficial , precum _i a celorlalte locuince de protocol, _i condiciile pe care acestea trebuie s le _ndeplineasc se stabilesc prin hot r_re a Guvernului.

Art. 59. - Pot beneficia de locuinc de protocol, la cerere, cu plata chiriei prev zute de lege, persoanele care _ndeplinesc urm toarele funcii publice: vicepre_edinci ai Senatului _i ai Camerei Deputacilor, mini_tri de stat, mini_tri _i asimilacii acestora, precum _i pre_edintele Curcii Supreme de Justicie, pre_edintele Curcii Constitutionale, pre_edintele Curcii de Conturi, pre_edintele Consiliului Legislativ _i avocatul poporului, pe durata exercit rii funcciei sau a mandatului.

Pentru persoanele prev zute la alin. 1, atribuirea locuinței de protocol se face prin decizie a primului-ministru și se pune la dispoziția lor de către Regia Autonom "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat". Atribuirea locuințelor de protocol se poate face numai dacă persoanele prev zute 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.

Art. 60. - Pentru reședințele oficiale, Regia Autonom "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 Autonom "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 prev zute la art. 58 și 59.

Â

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. - 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.

De drepturile prev zute în Ordonanța Guvernului nr.19/1994 vor beneficia, de la data intrării în vigoare a legii, și tinerii cștorici care au, fiecare, vârsta până la 35 de ani, împlinici până la finele anului calendaristic în care are loc contractarea.

Dup 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.

Art. 63. - În termen de 60 de zile de la data introducerii sistemului de determinare și impozitare a venitului global pentru persoane fizice, Guvernul va reglementa facilitățile prevăzute la cap. II din prezenta lege, de care s pot beneficia și persoanele fizice care investesc în construcția de locuințe și pentru punerea în siguranță a locuințelor avariate de seisme.

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.

Art. 64. - Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație situate în clădirile colective se poate face numai cu acordul proprietarului sau al asociației de proprietari. În vederea efectuării acestei schimbări, este necesar avizul favorabil al proprietarilor și, după caz, al titularilor contractelor de închiriere din locuințele cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării.

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

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

Art. 67. - 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. - În termen de 24 de luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, proprietarii din clădirile cu mai multe locuințe în proprietate privată sau mixtă se vor constitui 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. Până la înființarea și funcționarea birourilor de carte funciară, înregistrarea proprietății în vederea constituirii asociațiilor de

proprietari se face în registrele de publicitate aflate în vigoare la birourile de transcripțiuni și inscripțiuni imobiliare din judec torii.

Pe la data dobândirii personalității juridice a asociației de proprietari, asociațiile de locatari și desfășurarea activității pe baza Decretului Consiliului de Stat nr. 387/1977 pentru aprobarea Statutului privind organizarea și funcționarea asociației locatarilor.

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 noiembrie 1977, se abrogă după 24 de luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

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 locațiune.

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 construire a locuințelor și modificarea unor reglementări referitoare la stabilirea precurilor limitate ale locuințelor care se construiesc din fondurile statului, a precurilor de contractare ale locuințelor proprietate personală și a precurilor 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.

Â

ANEXA Nr. 1

EXIGENȚE MINIMALE

pentru locuințe

A. Cerințe minimale:

- acces liber individual la spațiul locuibil, fără tulburarea posesiei și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o altă persoană sau familie; - spațiu pentru odihnă; - spațiu pentru prepararea hranei; - grup sanitar; - acces la energia electrică și apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere.

B. Suprafețe minimale

Â

| Loc de depozitare | Bucătărie util | Încălzire construit | Spații de m2 | Suprafața m2 | Suprafața familie m2 | Suprafața locuințe m2 | Persoane/ de zi | Camere/ luat masa | Cameră | Dormi- sanitare nr. | | | | |
|-------------------|----------------|---------------------|--------------|--------------|----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|--------|---------------------|--------|-------|-------|-------|
| 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 | | | |

Â

NOT :

- Suprafața camerei de zi de la locuința cu o cameră include spațiul pentru dormit.
- Locul de luat masa poate fi în globat în bucătărie sau în camera de zi.
- Înălțimea liberă minimă a camerelor de locuit va fi de 2,55 m, cu excepția mansardelor, supanțelor și nișurilor, la care se va asigura un volum minim de 15 m³ de persoană.

- Suprafata locuibil este suprafata desfurat a nc perilor de locuit. Ea cuprinde suprafata dormitoarelor i a camerei de zi.
- Suprafata util este suprafata desfurat , mai puțin suprafata aferent pericilor.
- Suprafata util a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale nc perilor. Ea cuprinde: camer de zi, dormitoare, b i, WC, duș, buc t rie, spații de depozitare i de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafata logiilor i a balcoanelor, pragurile golurilor de u_i, ale trecerilor cu deschideri p n la 1,00 m, ni_ele de radiatoare, precum i suprafețele ocupate de sobe i cazane de baie (c nte 0,50 m2 pentru fiecare sob i cazan de baie), n cazul n care n l zirea se face cu sobe. n cazul locuințelor duplex, rampa, mai puțin palieretele, nu se cuprinde n suprafata util a locuinței.
- Suprafata construit pe locuinț , prev zut n tabelul B, este suma suprafețelor utile ale nc perilor, logiilor, balcoanelor, precum i a cotei-p rci din suprafețele p rilor comune ale cl dirilor (sp l torii, usc torii, casa sc rii, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea i evacuarea de eurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaug suprafata aferent pericilor interiori i exteriori ai locuinței; n cazul n l zirii cu combustibil solid, se adaug suprafata aferent sobelor i cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol i ale garajelor care pot fi prev zute distinct.
- Suprafata nc perii sanitare principale din locuinț va permite accesul la cada de baie al persoanelor imobilizate n scaun cu roțile.
- n perea sanitar se include n locuinț , n cazul n care pot fi asigurate alimentarea cu ap i canalizarea.
- L cimea minim de circulație a coridoarelor i a vestibulului din interiorul locuinței va fi de 120 cm.
- n funcție de amplasamentul construcției, suprafețele construite pot avea abateri n limitele de +/-10%.
- Num rul de persoane pe locuinț se utilizeaz la repartizarea locuințelor sociale, de intervenție, de serviciu i de necesitate.

C. n perea sanitare

Â

| | Num r de camere/locuinț | | | | |
|------|-------------------------|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Baie | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 |
| Duș | - | - | - | 1 | - |
| WC | - | - | 1 | - | - |

Â

D. Dotarea minim a nc perilor sanitare

Â

| ----- | | Baie | Du_ | WC | ----- | | Cad de baie | 1 | | | | |
|-------|----------|-------------------|-----|----|-------------|---|-------------|-------|--------------|---|---|----------------|
| - | - Vas WC | 1 | 1 | 1 | Lavoar mare | 1 | - | - mic | - | 1 | 1 | Cuv pentru du_ |
| - | 1 | - Etajer mare | 1 | - | - mic | - | 1 | 1 | Oglind mare | 1 | - | - mic |
| - | 1 | 1 Portprosop | 1 | 1 | 1 Ports pun | 1 | 1 | 1 | 1 PorthArtie | 1 | 1 | 1 Cuier |
| 1 | 1 | - Sifon pardoseal | 1 | 1 | ----- | | | | | | | |

Â

NOT :

- În baie se va prevedea spatiul pentru masina de sp lat rufe.
- În camerele sanitare vor fi ventilate direct sau prin conducte de ventilatie.

E. Dotarea minima a bucatriei

Â

| ----- | Nr. de camere/locuinc | 1-2 | 3 | 4 | 5 | ----- |
|------------------------------|-----------------------|-----|---|---|---|-------|
| Sp I tor cu cuv _i picur tor | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | ----- |

Â

NOT :

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

F. Dotarea minimă cu instalații electrice

Â

| ----- | | | | | | | | | | Dormitor | Camer de zi | Bucătărie | Baie | Duș | WC | ----- | |
|-------|---|------|---|---|-----------|---|---|---|------------------------------|-------------|-------------|-------------|------|-----|----|-------|---|
| ----- | | | | | | | | | | Loc de lamp | 1 | 1 | - | - | - | - | - |
| - | 1 | 1 | 1 | 1 | Comutator | 1 | 1 | - | - | - | - | Înterupător | - | - | 1 | 1 | |
| 1 | 1 | Priz | 2 | 3 | 1 | - | - | - | Priz cu contact de protecție | - | - | - | 1 | 1 | - | - | |
| ----- | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Â

NOT :

- Se vor prevedea întrerupătoare și aplicații pentru fiecare spațiu 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 clădirile cu mai multe locuințe se vor prevedea instalații și prize pentru antena colectivă și telefon.
- Pentru locuințele situate în mediul rural, dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria 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 evacuare controlată a apelor uzate.

G. Spații și instalații de folosință comună pentru clădirile cu mai multe locuințe

- Instalatii de prevenire și stingere a incendiilor, precum și ascensor conform normelor în vigoare.
- Spatii pentru biciclete, c rucioare și pentru uscarea rufelor.
- Spatii destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.
- Spatii pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, în situațiile în care nu se pot asigura încălzirea centrală și/sau gaze la bucatarie.
- Rampă de acces pentru persoanele imobilizate în scaun cu rotile.

Â

ANEXA Nr. 2

REGULAMENTUL-CADRU

al asociațiilor de proprietari

CAPITOLUL I

Dispoziții generale, definiții

Art. 1. - Prezentul regulament-cadru stabilește modul de înființare și de funcționare a asociațiilor de proprietari, precum și modul de administrare și de exploatare a unor clădiri aflate în proprietate.

Art. 2. - Regulamentul-cadru se 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.

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 au altă destinație decât aceea de locuință, respectiv apartamente proprietate individuală, iar restul este proprietate comună indiviză.

Proprietatea imobiliară nu este un condominiu decât dacă cota-parte indiviză de proprietate comună revine proprietarilor apartamentelor și nu poate fi separată de proprietatea asupra apartamentelor.

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 aflate 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, fundacia, structura de rezistență, acoperișul, terasele, coșurile de fum, scările, holurile, pivnicele, subsolurile, casa scării, tubulatura de gunoi, rezervoarele de apă, ascensoarele.

Proprietatea comună include instalațiile 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 telefonie, 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 persoana sau grupul de persoane care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un bloc de locuințe/condominiu.

g) Prin asociație de proprietari se înțelege organizația proprietarilor tuturor apartamentelor dintr-o clădire cu mai multe

apartamente proprietate privat sau mixt .

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

i) Prin cheltuieli comune se înțelege cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației, care sunt legate de proprietatea comună sau care nu pot fi înregistrate pe fiecare locuință .

Â

CAPITOLUL II

Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari

Art. 4. - Asociația de proprietari se constituie în cadrul unei adunări, convocată în termen de 60 de zile de la data la care întreprinderea a fost înregistrată în Cartea funciar .

Membrii asociației vor fi toți proprietarii apartamentelor, inclusiv primăria sau fondatorul, atât timp cât aceștia continuă să dețină unul sau mai multe apartamente din clădire.

Art. 5. - Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în momentul înregistrării la judecătoria pe raza căreia se află clădirea pentru care s-a constituit asociația, potrivit regulilor privind persoanele juridice.

În cazul clădirilor cu mai puțin de 20 de proprietari asociați, asociația se poate constitui pe grupe de clădiri învecinate, reunind, de regulă, minimum 3 proprietari, pe criteriul intereselor comune în gospodărirea proprietății.

Art. 6. - Judecătoria se pronunță asupra cererii de înregistrare, pe baza acordului de constituire și a statutului asociației de proprietari.

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

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.

Â

CAPITOLUL III

Acordul de asociere

Art. 8. - Acordul de asociere trebuie să conțin :

a) adresa proprietății; b) numele și prenumele proprietarilor unităților locative; c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente structurate pe număr de camere, terenul aferent clădirii. Descrierea trebuie să fie suficientă din punct de vedere juridic pentru înregistrarea în Cartea funciar de la biroul de înregistrare a proprietăților imobiliare; d) planul și schițele, în măsură să asigure o bună identificare, prin localizare și suprafață, a fiecărui spațiu, respectiv apartament, din structura clădirii; e) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună; f) cota-parte care revine fiecărui apartament din proprietatea comună.

Art. 9. - La întrunirea constitutivă a asociației de proprietari, proprietarii apartamentelor vor alege un comitet executiv și o comisie de cenzori și vor hotărâmi numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor.

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.

Art. 10. - Stabilirea cotelor-părți din veniturile și cheltuielile comune se face proporțional cu cota-parte din proprietatea comună aferentă fiecărui 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 s fie înregistrat la judec toria pe raza c reia se afl cl direa.

Art. 13. - În cazul în care apartamentele, respectiv spaciile, pot fi ad ugate sau retrase din asociacie, acordul de asociere trebuie s stabileasc formula care se va folosi pentru recalcularea cotelor ce revin apartamentelor r mase în asociacie.

Â

CAPITOLUL IV

Drepturile i îndatoririle proprietarilor de apartamente

Art. 14. - Proprietarul unui apartament este obligat s menin apartamentul în stare bun , pe propria sa cheltuial . Nici un proprietar nu poate înc lca sau prejudicia dreptul de proprietate comun sau individual .

Art. 15. - Cu un preaviz de 15 zile, proprietarul este obligat s accepte accesul în apartamentul s u al unui reprezentant al asociaciei, atunci când este necesar s se inspecteze, s se repare sau s se înlocuiasc elemente din proprietatea comun la care se poate avea acces numai din respectivul apartament. Fac excepcie cazurile de urgenc când nu este necesar nici un preaviz.

Art. 16. - Administrarea, întrecinerea i reparaciile propriet cii comune cad în sarcina asociaciei, iar cheltuielile legate de acestea vor reprezenta cheltuieli comune. Asociacia de proprietari poate angaja alte persoane sau poate încheia contracte pentru realizarea, respectiv furnizarea acestor servicii.

Art. 17. - Asociacia de proprietari, cu întrunirea majorit cii voturilor, poate întreprinde m suri vizând îmbun t cirea confortului i a eficienței cl dirii. Instalaciile mai importante ca: boilere cu ap cald , încălzire central , rezervoare de ap , ascensoare, alte dot ri de ampoare similare pot fi schimbate de asociacie numai cu aprobarea a cel pucin dou treimi din num rul voturilor proprietarilor. Persoanele fizice sau juridice, proprietari de locuințe în cl diri afectate de seisme, sunt obligate s ia m suri pentru consolidarea acestora, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura interventiilor, se va avea în vedere meninerea aspectului armonios i unitar al întregii cl diri.

Art. 18. - Proprietarul poate aduce îmbun t ciri sau modific ri apartamentului s u, f r a pune în pericol integritatea structural a cl dirii sau a altor apartamente. Proprietarul nu poate schimba aspectul propriet cii comune, f r a obține mai întâi acceptul din partea asociaciei de proprietari.

Art. 19. - Zidurile dintre apartamentele al turate, care nu fac parte din structura de rezistenc a cl dirii, pot fi reamplasate prin acord între proprietarii apartamentelor respective i cu înținerea asociaciei de proprietari. Zidurile dintre apartamente i proprietatea comun , care nu fac parte din structura de rezistenc a cl dirii, pot fi reamplasate numai prin amendarea acordului de asociere.

Art. 20. - Dac proprietarul unui apartament sau oricare alt persoan care accioneaz în numele sau provoac daune oric rei p rci din proprietatea comun sau unui alt apartament, respectivul proprietar trebuie s repare stric ciunile sau s pl teasc cheltuielile pentru lucr rile de reparatii.

Â

CAPITOLUL V

Organizarea i funcionarea asociaciei de proprietari

Art. 21. - Dup prima întrunire organizatoric , de constituire a asociaciei de proprietari, va avea loc cel pucin o dat pe an o adunare general a membrilor asociaciei.

Adunarea general este alc tuit din toci membrii asociaciei de proprietari.

Întrunirile speciale ale asociaciei pot fi convocate oricând de c tre comitetul executiv sau de c tre proprietarii de apartamente, reprezentând cel pucin 20% din cotele de proprietate.

Toci proprietarii trebuie anuncaci asupra oric rei întruniri a asociaciei de proprietari cu cel pucin 10 zile înainte ca aceasta s aib loc.

Art. 22. - Asociacia de proprietari poate adopta decizii, dac cel pucin dou treimi din num rul membrilor sunt prezenci personal sau prin reprezentant.

Dac nu este întrunit cvorumul, adunarea poate fi suspendat i reconvoat .

La adunarea reconvoat , dac exist dovada c toci membrii asociaciei de proprietari au fost convocaci, deciziile pot fi adoptate indiferent de num rul membrilor prezenci.

Art. 23. - Pentru adoptarea deciziilor în adunarea asociaciei de proprietari se vor avea în vedere urm toarele:

a) votul fiec rui proprietar are o pondere egal cu cota parte din proprietatea comun ; b) proprietarul poate fi reprezentat de c tre un membru al familiei sau de c tre un alt reprezentant care are o împuternicire semnat de c tre proprietarul în

numele c ruia voteaz ; c) un membru al asociaciei de proprietari poate reprezenta cel mult un membru absent, prin împuternicire scris ; d) În cazul unui vot paritar, votul pre_edintelui este decisiv.

Deciziile asociaciei de proprietari vor fi luate, În general, cu un vot reprezentând majoritatea simpl din totalitatea voturilor obcnute.

Art. 24. - Asociacia de proprietari îndepline_te urm toarele atribucii:

a) adopt _i amendeaz bugetele de venituri _i cheltuieli, precum _i fondul de rulment; Încaseaz cotele obi_nuite _i speciale pentru cheltuielile comune de la proprietarii de apartamente _i de la proprietarii spaciilor cu alt destinacie decît aceea de locuinc ; b) angajeaz _i suspend _i din funccie pe cel care administreaz proprietatea sau pe ceilalci funccionari sau angajaci, În vederea administrarii _i bunei funccionari a cl dirii; personalul necesar bunei gospod riri a p rcilor _i a instalaciilor de folosinc comun ale cl dirilor poate fi angajat prin contract individual de munc sau prin convencie civil , conform celor stabilite prin negociere; c) iniaz sau ap r În procese, În nume propriu sau În numele proprietarilor de apartamente, interesele legate de cl dire; d) Încheie contracte _i Î_i asum obligacii În nume propriu sau În numele proprietarilor de apartamente, În interesele legate de cl dire; e) reglementeaz folosirea, Întrecinerea, repararea, Înlocuirea _i modificarea propriet cii comune; f) impune penaliz ri pentru Întîrzierea pl cii cotelor de Întrecinere; g) adopt sau amendeaz deciziile, regulile _i regulamentele; h) completeaz la zi cartea tehnic a construciei; i) asigur urm rirea comport rii În timp a construciei, pe toat durata ei; j) exercit alte atribucii care i-au fost conferite prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor de apartamente.

Art. 25. - Dac o decizie a asociaciei de proprietari este contrar legii sau acordului de asociere sau este de natur s produc daune considerabile intereselor unei minoriti a proprietarilor de apartamente, orice proprietar poate acciona În justicie valabilitatea respectivei decizii, În termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia. Accionarea În justicie nu trebuie s Întrerup executarea deciziei decît În cazul În care instanca hot r _te suspendarea deciziei respective.

Â

CAPITOLUL VI

Comitetul executiv

Art. 26. - Cu excepcia atribuciilor rezervate exclusiv proprietarilor de apartamente, comitetul executiv poate reprezenta asociacia de proprietari În administrarea _i exploatarea cl dirii.

Comitetul executiv poate angaja personal specializat sau poate numi alte persoane pentru Îndeplinirea sarcinilor ce Îi revin.

Art. 27. - Pre_edintele asociaciei de proprietari reprezint asociacia În derularea contractelor _i Î_i asum obligacii În numele asociaciei. El reprezint asociacia de proprietari Împotriva unui terc, inclusiv În acciunile judec tore_ti iniaciate de asociacie Împotriva unui proprietar de apartament care nu _i-a Îndeplinit obligaciile fac de asociacie sau În procesele iniaciate de un proprietar de apartament care contest o decizie a asociaciei de proprietari.

CAPITOLUL VII

Cheltuieli comune; Ȃncasarea cotelor de Ȃntreținere

Art. 28. - Anul fiscal al asociației de proprietari va fi anul calendaristic.

Ȃnainte de Ȃnceputul următorului an fiscal și pentru fiecare an fiscal ce urmează, comitetul executiv va pregăti și va prezenta proprietarilor Ȃn adunarea generală un buget anual, suficient pentru a acoperi cheltuielile anticipate de Ȃntreținere și funcționare a proprietății comune.

Dacă membrii asociației de proprietari sunt de acord, se aprobă și un fond pentru repararea și Ȃmbunătățirea 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 Ȃși va putea deschide cont la oricare unitate bancară sau filială C.E.C.

Art. 29. - Toți proprietarii de apartamente trebuie să plătească Ȃn avans cota ce le revine din bugetul pentru cheltuielile comune.

Plata se va face conform hotărârii luate Ȃn adunarea generală.

Art. 30. - Cu aprobarea dată prin votul a două treimi din numărul membrilor asociației de proprietari, poate fi percepută o sumă specială, Ȃn afara cheltuielilor comune prevăzute Ȃn buget, destinată achitării cheltuielilor comune neprevăzute, dar necesare. Astfel de sume se vor plăti la termenele stabilite de adunarea generală a asociației de proprietari.

Art. 31. - Asociația de proprietari poate impune o penalizare pentru neplata cheltuielilor comune, inclusiv a celor neprevăzute, și a altor cheltuieli restante, oricui 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 Ȃn 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.

Acciunea este scutită de taxă de timbru.

Sentinca dat În favoarea asociaciei de proprietari, pentru sumele datorate de oricare proprietar, poate fi pus În aplicare prin orice modalitate permis de Codul de procedur civil , pentru acoperirea datoriilor.

Â

Â

Â