

Legea 114/1996

- Legea locuintei

Publicare: M.Of. nr. 254/21 oct. 1996
Republicare: M.Of. nr. 393/31 dec. 1997

Abrogă:

H. nr.860/1973 pentru stabilirea masurilor de executare a Legii nr.5/1973 privind administrarea fondului locativ si raporturile dintre proprietari si chiriasi
D. nr.387/1977 pentru aprobarea Statutului privind organizarea si functionarea asociatiei locatarilor
D. nr.256/1984 privind imbunatatirea regimului de construire a locuintelor si modificarea unor reglementari referitoare la stabilirea preturilor limita ale locuintelor

Modifică:

L. nr.5/1973 privind administrarea fondului locativ si reglementarea raporturilor dintre proprietari si chiriasi (abrogată succesiv) - abrogă cu exceptia cap. 4 si a art. 63 cu referire la cap. 4 din aceeași lege, exclusiv dispozițiile referitoare la suprafețele locative proprietate personală;
L. nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor

Promulgată:

D. nr.496/1996 pentru promulgarea Legii locuintei

Modificată:

O.U.G. nr.40/1997 pentru modificarea si completarea Legii locuintei nr.114/1996
L. nr.146/1997 privind taxele judiciare de timbru
L. nr.196/1997 privind aprobarea Ordonantei de urgentă a Guvernului nr.40/1997 pentru modificarea si completarea Legii locuintei nr.114/1996
O.U.G. nr.44/1998 pentru modificarea Legii locuintei nr.114/1996 (scoasă din evidență; respinsă prin L. nr.603/2002) - modifică art.69 si anexa nr.2
L. nr.145/1999 pentru modificarea si completarea Legii locuintei nr.114/1996 - modifică art.7 alin.(2), art.20 alin.(1) si (5), art.27, art.34 alin.(2) lit.b, art.35 alin.(2), art.42 alin.(1), art.48 lit.d, art.58 alin.(2) si (3), art.69, anexa nr.2; introduce alin.(3) si (4) la art.5, alin.(2) la art.13, alin.(9) la art.20, art.35, alin.(2) la art.56, alin.(4) si (5) la art.59, alin.(4) la art.62; abrogă art.7 alin.(3) si (4), art.70
O.G. nr.73 /1999 privind impozitul pe venit (abrogată prin O.G. nr.7/2001) - abrogă prevederile art.63 alin.(1)
O.U.G. nr.127 /1999 privind instituirea unor măsuri cu caracter fiscal si îmbunătățirea realizării si colectării veniturilor statului - abrogă art.5 alin.(1), art.6, art.12 alin.(2)
O.U.G. nr.215/1999 privind modificarea si completarea unor reglementări referitoare la taxa pe valoarea adăugată (abrogată; respinsă prin L. nr.285/2001) - abrogă art.5 alin.(3)
O.U.G. nr.17/2000 privind taxa pe valoarea adăugată (abrogată prin L. nr.345/2002) - abrogă art.5 alin.(3)
O.U.G. nr.22/2000 pentru modificarea si completarea Legii locuintei nr.114/1996 - modifică art.5 alin.(2) si (4); introduce un alineat la art.7 după alin.(2)
O.U.G. nr.98/2000 pentru modificarea si completarea Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuinte si spatii cu altă destinație construite din fondurile statului si din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, precum si a Legii locuintei nr.114/1996 - modifică art.20 alin.(1), alin.(7) si (8); introduce un nou alineat după alin.(9) al art.20
O.U.G. nr.295/2000 pentru suspendarea aplicării sau abrogarea unor ordonante si ordonante de urgentă ale Guvernului - suspendă O.U.G.nr.98/2000
L. nr.330/2001 privind respingerea Ordonantei de urgentă a Guvernului nr.98/2000 pentru modificarea si completarea Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuinte si spatii cu altă destinație construite din fondurile statului si din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, precum si a Legii locuintei nr.114/1996 (scoasă din evidență) - respinge O.U.G.nr.98/2000
O.G. nr.76/2001 pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investițiilor pentru realizarea unor lucrări publice si constructii de locuinte - abrogă art.62 alin.(2)-(4)
L. nr.603/2002 privind respingerea Ordonantei de urgentă a Guvernului nr. 44/1998 pentru modificarea Legii locuintei nr. 114/1996 (scoasă din evidență) - respinge O.U.G. nr.44/1998

Textul

legii:
Monitorul Oficial nr. 254 din 10/21/1996
Parlamentul Romaniei adopta prezenta lege.
Reglementarea cadrului general de realizare, exploatare si administrare a locuintelor are la baza urmatoarele principii:
Accesul liber si neingradit la locuinta este un drept al fiecarui cetatean.
Realizarea locuintelor constituie un obiectiv major, de interes national, pe termen lung, al administratiei

publice centrale si locale.

CAPITOLUL I - Dispozitii generale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Casa de vacanta
Locuinta ocupata temporar, ca resedinta secundara, destinata odihnei si recreerii.

Art. 3.
Autorizarea executarii constructiilor de locuinte noi, indiferent de natura proprietatii sau de amplasamentului, se face pe baza satisfacerii exigentelor minimale, prevazute in anexa 1 la prezenta lege.

Consiliile judetene si locale, potrivit competentelor stabilite prin lege, pot autoriza executarea etapizata a constructiilor de locuinte

CAPITOLUL II - Dezvoltarea constructiei de locuinte

Art. 4.
Persoanele fizice sau juridice romane pot realiza, cu respectarea prevederilor legale, constructii de locuinte pentru folosinta proprie sau in scopul valorificarii acestora.

Art. 5.
Persoanele juridice romane care investesc, din profit, pentru realizarea de locuinte sociale, de serviciu, de interventie si de necesitate, beneficiaza de reducerea impozitului in anul fiscal respectiv. Impozitul pe profit, aferent profitului utilizat pentru construirea de locuinte noi, se reduce cu 75%. De prevederile alineatului precedent beneficiaza si persoanele juridice romane care investesc din profit pentru realizarea de locuinte destinate vanzarii sau inchirierii, avand ca limita suprafetele construite prevazute in anexa 1 la prezenta lege.

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

Art. 6.
Persoanele juridice romane care investesc din profit pentru punerea in siguranta a locuintelor aflate in proprietatea lor, avariate de seisme, precum si pentru reabilitarea locuintelor existente, de categoria a III-a, a IV-a si garsoniere, realizate in conditiile H.C.M. 1.650/1968, H.C.M. 1.669/1969 si H.C.M. 585/1971, beneficiaza de reducerea impozitului conform prevederilor art. 5 din prezenta lege.

Art. 7.

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

a) tinerii casatoriti care, la data contractarii locuintei, au, fiecare, varsta de pana la 35 de ani;
b) persoanele care beneficiaza de facilitati la cumpararea sau construirea unei locuinte, potrivit prevederilor Legii 42/1990, republicata;

c) persoanele calificate din agricultura, invatamant, sanatate, administratie publica si culte, care isi stabilesc domiciliul in mediul rural;

d) alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale.

Persoanele din categoriile mentionate la- lit. a)-c) beneficiaza de o subventie de la bugetul de stat, in limitele prevederilor bugetare anuale, in raport cu venitul, de pana la 30% din valoarea locuintei, la data contractarii, precum si de plata in rate lunare, pe termen de 20 de ani, a diferentei fata de pretul final al locuintei, dupa ce s-au sczut subventia si avansul minim obligatoriu de 10% din valoarea locuintelor la data contractarii, achitat de contractant.

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

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

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

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

Art. 8.

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

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

Art. 9.

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

a) sumele aprobate anual in bugetele locale, destinate realizarii locuintelor;

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

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

d) alte surse constituite potrivit legii.

Art. 10.

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

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

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

Art. 11.

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

Art. 12.

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

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

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

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

Art. 13.

Deschiderea finantarii si inceperea lucrarilor din fonduri publice se efectueaza dupa contractarea cu viitorii beneficiari a cel putin 70% din numarul locuinteilor prevazute a fi incepute.

Art. 14.

Folosirea sumelor existente in depozitele constituite la nivelul consiliilor locale este de competenta si in raspunderea acestora.

Art. 15.

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

Art. 16.

Lista cuprinzand numarul, structura pe numarul de camere si amplasamentul locuintelor, precum si lista persoanelor care vor beneficia de locuinte, in ordinea de prioritate stabilita conform art. 7 de catre consiliile locale, se afiseaza la sediul acestora.

Art. 17.

Prin familie, in sensul prezentei legi, se intelege sotul, sotia, copiii, precum si parintii sotilor care locuiesc si gospodaresc impreuna.

Art. 18.

Pana la restituirea sumelor datorate de catre beneficiarii locuintelor, se instituie ipoteca legala asupra locuintei

Art. 19.

Instrainarea, prin acte intre vii, a locuintelor pentru realizarea carora s-au acordat subventii se poate face numai dupa restituirea integrala a sumelor actualizate datorate si pe baza dovezii depunerii integrale a contravalorii sumelor actualizate, obtinute ca subventii de la bugetul de stat, potrivit prevederilor art. 7, in depozitul constituit pentru realizarea locuintelor, in conditiile prezentei legi.

Art. 20.

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

- a) 15%, de catre beneficiarul creditului;
- b) diferenta, pana la nivelul dobanzii practicate pe piata financiar-bancara, stabilita prin conventie intre Ministerul Finantelor si Casa de Economii si Consemnatiuni, prin subventii de la bugetul de stat. Casa de Economii si Consemnatiuni nu va percepe nici un comision pentru creditele acordate. Creditele se acorda, o singura data, persoanelor fizice romane care indeplinesc conditiile stabilite la art. 10, pentru construirea, cumpararea, reabilitarea sau repararea capitala a locuintei proprietate personala, precum si pentru cumpararea de mobilier si obiecte de uz gospodaresc de folosinta indelungata, din productia autohtona, pentru dotarea acestor locuinte si a celor detinute cu chirie, a caror suprafata construita nu depaseste prevederile din anexa 1 la prezenta lege. La primirea creditului, beneficiarul trebuie sa aiba constituit la Casa de Economii si Consemnatiuni un depozit reprezentand pana la 30% din valoarea creditului solicitat.

La depozitul constituit, Casa de Economii si Consemnatiuni va bonifica o dobanda egala cu cea suportata direct de catre beneficiar. Depozitul nu va fi restituit inainte de rambursarea integrala a creditului si poate fi utilizat pentru restituirea ultimelor transe ale creditului, in limita cuantumului depozitului constituit

Neplata, consecutiv, a 6 rate lunare de credit si a dobanzii aferente atrage executarea silita asupra bunului dobandit. Bunul dobandit prin astfel de credite nu poate fi instrainat decat dupa restituirea creditului.

Modul de plata si cuantumul subventiilor se stabilesc prin conventie intre Casa de Economii si Consemnatiuni si Ministerul Finantelor.

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

CAPITOLUL III - Inchirierea locuintelor

Art. 21.

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

- a) adresa locuintei care face obiectul inchirierii;
- b) suprafata locativa si dotarile folosite in exclusivitate si in comun;
- c) suprafata curtilor si a gradinilor folosite in exclusivitate sau in comun;
- d) valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia si modul de plata;
- e) suma platita in avans in contul chiriei;
- f) locul si conditiile in care se realizeaza primirea si restituirea cheilor;
- g) obligatiile partilor privind folosirea si intretinerea spatiilor care fac obiectul contractului;
- h) inventarul obiectelor si al dotarilor aferente;
- i) data intrarii in vigoare si durata;
- j) conditiile privind folosinta exclusiva si in comun a partilor aflate in coproprietate;
- k) persoanele care vor locui impreuna cu titularul contractului;
- l) alte clauze convenite intre parti.

Art. 22.

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

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

- reparatie in sarcina proprietarului;
- b) prevad responsabilitatea colectiva a chiriailor in caz de degradare a elementelor de constructii si a instalatiilor, a obiectelor si dotarilor aferente spatiilor comune;
- c) impun chiriailor sa faca asigurari de daune;
- d) exonereaza proprietarul de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
- e) autorizeaza pe proprietar sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.

Art. 23.

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

Art. 24.

Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face in urmatoarele conditii:

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

Art. 25.

Evacuarea chiriasului se face numai pe baza unei hotarari judecatoresti definitive. Chiriasul este obligat la plata chiriei prevazute in contractul de inchiriere, pana la data executarii efective a hotararii de evacuare.

Art. 26.

Chiriasul poate subinchiria, modifica sau imbunatati locuinta detinuta, numai cu acordul prealabil scris si in conditiile stabilite de proprietar, daca acestea nu sunt interzise prin contractul de inchiriere principal. Beneficiarul contractului de subinchiriere nu se poate prevala de nici un drept impotriva proprietarului si nici asupra oricarui titlu de ocupare.

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

Art. 27.

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

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

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

In lipsa persoanelor care pot solicita locuinta, potrivit celor de mai sus, contractul de inchiriere inceteaza in termen de 30 de zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului sau de la data inregistrarii decesului.

Art. 28.

Proprietarul are urmatoarele obligatii:

- a) sa predea chiriasului locuinta in stare normala de folosinta;
- b) sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta in exploatare si de functionalitate a cladirii pe toata durata inchirierii locuintei;
- c) sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, imprejmui, pavimente), curtile si gradinile, precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scari exterioare);
- d) sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si de preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonice etc.).

Art. 29.

Chiriasul are urmatoarele obligatii:

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

durata contractului de inchiriere.
Obligatiile chirasului cu privire la intretinerea si repararea spatiului inchiriat se pastreaza si in cazul subinchirierii locuintei

Art. 30.

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

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

Art. 31.

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

Art. 32.

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

Art. 33.

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

CAPITOLUL IV - Administrarea cladirilor de locuit

Art. 34.

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

Obligatiile celor care administreaza sunt, in principal, urmatoarele:

- a) gestionarea bunurilor si a fondurilor banesti;
- b) angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor necesare si urmarirea realizarii acestora, in vederea functionarii corespunzatoare a cladirii;
- c) asigurarea cunoasterii si respectarii regulilor de locuit in comun;
- d) reprezentarea intereselor proprietarului in raport cu autoritatile publice;
- e) indeplinirea oricaror obligatii prevazute de lege.

Art. 35.

In cladirile de locuit cu mai multe locuinte, proprietarul raspunde de asigurarea conditiilor de functionare normala a locuintei aflate in proprietate exclusiva si a spatiilor aflate in proprietate indiviza. In acest scop, proprietarii se vor constitui in asociatii cu personalitate juridica. Modul de infiintare, organizare si functionare a asociatiilor de proprietari se reglementeaza potrivit regulamentului cadru cuprins in anexa 2 la prezenta lege.

Art. 36.

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

Art. 37.

Chirasiile cladirilor cu mai multe locuinte se pot asocia, potrivit legii, in scopul reprezentarii intereselor lor in raporturile cu proprietarii, precum si cu alte persoane juridice sau persoane fizice. In acelasi scop, in cazul neconstituirii asociatiei, chirasiile pot mandata un reprezentant.

CAPITOLUL V - Locuinta sociala

Art. 38.

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

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

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

Art. 39.

Locuintele sociale apartin domeniului public al unitatilor administrativ-teritoriale.

Art. 40.

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

Art. 41.

Locuinta sociala se realizeaza cu respectarea suprafetei utile si a dotarilor stabilite in limita suprafetei

construite, potrivit anexei nr. 1 la prezenta lege.
Pentru locuintele care se realizeaza prin reabilitarea constructiilor existente se considera obligatorii numai prevederile legate de dotarea minima.

Art. 42.

Au acces la locuinta sociala, in vederea inchirierii, familiile cu un venit mediu net lunar realizat in ultimele 12 luni sub nivelul venitului net lunar pe familie, pentru care se acorda ajutor social potrivit legii, majorat cu 10%.

Nivelul minim astfel calculat va fi corectat periodic de Guvern, in functie de evolutia situatiei economice si sociale, incepand cu anul 1996.

Venitul net lunar pe familie se stabileste pe baza declaratiei de venit si a actelor doveditoare potrivit prevederilor legale.

Declaratiile de venit, facute cu nesinceritate, atrag raspunderea materiala sau penala, dupa caz.

Art. 43.

Locuintele sociale se repartizeaza de catre consiliile locale pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, in conditiile prevederilor prezentului capitol, si de ele pot beneficia, in ordinea de prioritate stabilita de consiliile locale, urmatoarele categorii de persoane: tinerii casatoriti care au fiecare varsta de pana la 35 de ani, tinerii proveniti din institutii de ocrotire sociala si care au implinit varsta de 18 ani, invalizii de gradul I si II, persoanele handicapate, pensionarii, veteranii si vaduvele de razboi, beneficiarii prevederilor Legii 42/1990, republicata, si ai Decretului-lege nr. 118/1990, republicat, alte persoane sau familii indreptatite.

Art. 44.

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

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

Art. 45.

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

In cazurile in care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administratiei publice locale va opera modificarea chiriei si a subventiei acordate, convenite proprietarului.

Art. 46.

Contractul de inchiriere se poate rezilia:

- a) in conditiile prevazute la art. 24 din prezenta lege;
- b) in cazul in care venitul mediu net lunar pe familie, realizat in 2 ani fiscali consecutivi, depaseste cu peste 20% nivelul minim prevazut la art. 42 din prezenta lege, iar titularul contractului de inchiriere nu a achitat valoarea nominala a chiriei in termen de 90 de zile de la comunicare.

Art. 47.

Locuintele sociale realizate potrivit prezentei legi nu pot fi vandute.

Art. 48.

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

- a) detin in proprietate o locuinta;
- b) au instrainat o locuinta dupa data de 1 ianuarie 1990;
- c) au beneficiat de sprijinul statului in credite si executie pentru realizarea unei locuinte;
- d) detin, in calitate de chirie, o alta locuinta.

Art. 49.

Beneficiarii locuintelor sociale nu au dreptul sa subinchirieze, sa transmita dreptul de locuire sau sa schimbe destinatia spatiului inchiriat, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere si a suportarii eventualelor daune aduse locuintei si cladirii, dupa caz.

Art. 50.

Finantarea locuintelor sociale se asigura din bugetele locale, in limitele prevederilor bugetare aprobate anual, ale consiliilor locale, in care scop se instituie o subdiviziune de cheltuieli distincta in aceste bugete.

Statul sprijina constructia de locuinte sociale prin transferuri de la bugetul de stat, stabilite cu aceasta destinatie, anual, prin legea bugetului de stat.

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

CAPITOLUL VI - Locuinta de serviciu si locuinta de interventie

Art. 51.

Fondul de locuinte de serviciu se compune din:

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

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.

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.

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 1, iar peste această limită, cu aprobarea Guvernului.

Locuințele de serviciu realizate în condițiile prezentei legi, finanțate de la bugetul de stat și de la bugetele locale, pot fi vândute în condițiile legii, cu aprobarea Guvernului, în situația în care a încetat activitatea ce a generat realizarea locuințelor respective.

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 chirieșilor.

CAPITOLUL VII - Locuința 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 locuințe de necesitate, locuințele libere aflate în fondul de locuințe sociale.

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.

Presedintele României, presedintele Senatului, presedintele Camerei Deputaților și primul-ministru beneficiază, în condițiile prezentei legi, de câte o locuință de protocol, ca reședință oficială.

Reședințele oficiale ale persoanelor prevăzute la alin. 1 se atribuie de către Guvern și sunt puse la dispoziția lor, împreună cu dotările aferente, pe întreaga perioadă a exercitării funcției, de către Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat".

Lista imobilelor cu destinație de reședință oficială, precum și a celorlalte locuințe de protocol, și condițiile pe care acestea trebuie să le îndeplinească se stabilesc prin hotărâre a Guvernului.

Art. 59.

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

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".
Atribuirea locuintelor de protocol se poate face numai daca persoanele prevazute la alin. 1 nu detin, in localitatea in care isi desfasoara activitatea, o alta locuinta care sa corespunda conditiilor stabilite potrivit art. 58 alin. 3.

Art. 60.
Pentru resedintele oficiale, Regia Autonoma "Administratia Patrimoniului Protocolului de Stat" va incheia contracte de inchiriere cu serviciile de specialitate ale institutiilor in care isi desfasoara activitatea persoanele beneficiare.

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

CAPITOLUL IX - Dispozitii tranzitorii si finale

Art. 61.
Orice litigiu in legatura cu aplicarea prevederilor prezentei legi se solutioneaza de catre instantele judecatoresti.

Art. 62.
Prevederile O.G. 19/1994 privind stimularea investitiilor pentru realizarea unor lucrari publice si constructii de locuinte, aprobata si modificata prin Legea 82/1995, se aplica in continuare pana la terminarea locuintelor incepute.
Dupa finalizarea blocurilor de locuinte, sursele de constituire a depozitului special, potrivit prevederilor O.G. 19/1994 si ale normelor metodologice, se preiau ca venituri la depozitul special constituit in conformitate cu prevederile art. 9.

Art. 63.
in termen de 60 de zile de la data introducerii sistemului de determinare si impozitare a venitului global pentru persoane fizice, Guvernul va reglementa facilitatile prevazute la cap. 11 din prezenta lege, de care sa poata beneficia si persoanele fizice care investesc in constructia de locuinte si pentru punerea in siguranta a locuintelor avariate de seisme.

Art. 64.
Schimbarea destinatiei locuintelor, precum si a spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta situate in cladiri colective se poate face numai cu acordul asociatiei de proprietari, in conditiile legii.

Art. 65.
Construirea caselor de vacanta se autorizeaza, la cererea persoanelor fizice si a agentilor economici, numai pe terenurile aflate in proprietatea acestora sau concesionate in conditiile legii, in zonele stabilite prin documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

Art. 66.
Plata chiriei pentru resedintele oficiale se face din bugetele Presedintiei Romaniei, Senatului, Camerei Deputatilor si Secretariatului General al Guvernului, in limitele prevederilor bugetare aprobate anual.

Art. 67.
Guvernul raspunde de aplicarea unitara, pe intreg teritoriul tarii, a politicii de dezvoltare a constructiei de locuinte.

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

Art. 68.
Pentru aducerea la indeplinire a dispozitiilor prezentei legi, Guvernul va adopta norme metodologice de aplicare.

Art. 69.
In termen de 12 luni de la data intrarii in vigoare a prezentei legi, proprietarii din cladirile cu mai multe locuinte in proprietate privata sau mixta se vor constitui in asociaii de proprietari, in conformitate cu Regulamentul-cadru al asociatilor de proprietari cuprins in anexa 2 care face parte integranta din prezenta lege.

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

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

Art. 70.
Decretul Consiliului de Stat nr. 387/1977 pentru aprobarea Statutului privind organizarea si functionarea asociatiei locatarilor se abroga dupa 12 luni de la data intrarii in vigoare a prezentei legi.

Art. 71.

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

Art. 72.

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

Art. 73.

La data intrarii in vigoare a prezentei legi se abroga:

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