

**Acesta este actul compus (forma care include modificarile pe text) creat la data de 20 iunie 2017**

M.Of. nr. 393 din 31 decembrie 1997

**LEGEA LOCUINTEI nr. 114/1996 (r1)**

din 11 octombrie 1996

Reglementarea cadrului general de realizare, exploatare si administrare a locuintelor are la baza urmatoarele principii:  
Accesul liber si neingradit la locuinta este un drept al fiecarui cetatean.

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

**CAPITOLUL I**

**Dispozitii generale**

**Art. 1**

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

**Art. 2**

Termenii utilizati in cuprinsul prezentei legi au urmatorul inteles:

a) Locuinta

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

b) Locuinta convenabila

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

c) Locuinta sociala

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

d) Locuinta de serviciu

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

e) Locuinta de interventie

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

f) Locuinta de necesitate

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

**f<sup>1</sup>) Locuinta de sprijin Locuinta cu o suprafata utila de cel mult 100 mp, care se atribuie cu chirie unor persoane sau familii care au fost evacuate prin proceduri de executare silita din locuintele proprietate personala, in urma neachitarii obligatiilor contractuale prevazute in contracte de credit ipotecar, si a caror situatie economica nu le permite accesul la o locuinta in proprietate sau inchirierea unei locuinte in conditiile pietei.**

**La articolul 2 litera f<sup>1</sup>), completata de art.unic pct.1 din [Legea 143/2017](#)**

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.

***"i) Condominiu***

***Imobilul format din teren cu una sau mai multe constructii, din care unele proprietati sunt comune, iar restul sunt proprietati individuale, pentru care se intocmesc o carte funciara colectiva si cate o carte funciara individuala pentru fiecare unitate individuala aflata in proprietate exclusiva, care poate fi reprezentata de locuinte si spatii cu alta destinatie, dupa caz. Constitutie condominiu:***

***- un corp de cladire sau un tronson cu una sau mai multe scari din cadrul cladirii de locuit multietajate, in conditiile in care se poate delimita proprietatea comuna;***

***- un ansamblu rezidential format din locuinte individuale, amplasate izolat, insiruit sau cuplat, in care exista proprietati comune si proprietati individuale.***

***j) Unitate individuala***

***Unitate functionala, componenta a unui condominiu, formata din una sau mai multe camere de locuit situate la acelasi nivel al***

*cladirii sau la niveluri diferite, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, avand acces direct si intrare separata, si care a fost construita sau transformata in scopul de a fi folosita, de regula, de o singura gospodarie, pentru satisfacerea cerintelor de locuit. In cazul in care accesul la locuinta individuala sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta se va asigura printr-o cale de acces sau servitute de trecere, mentionate obligatoriu in actele juridice si inscrise in cartea funciara."*

*Articolul 2, literele i) si j), completate de art.unic pct.1 din OUG 210/2008*

#### **"i) Condominiu**

**Imobilul format din teren cu una sau mai multe constructii, dintre care unele proprietati sunt comune, iar restul sunt proprietati individuale, pentru care se intocmesc o carte funciara colectiva si cate o carte funciara individuala pentru fiecare unitate individuala aflata in proprietate exclusiva, care poate fi reprezentata de locuinte si spatii cu alta destinatie, dupa caz. Constitutie condominiu:**

**- un corp de cladire multietajat sau, in conditiile in care se poate delimita proprietatea comuna, fiecare tronson cu una sau mai multe scari din cadrul acestuia;**

**- un ansamblu rezidential format din locuinte si constructii cu alta destinatie, individuale, amplasate izolat, insiruit sau cuplat, in care proprietatile individuale sunt interdependente printr-o proprietate comuna fortata si perpetua.**

#### **j) Unitate individuala**

**Unitate functionala, componenta a unui condominiu, formata din una sau mai multe camere de locuit si/sau spatii cu alta destinatie situate la acelasi nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, avand acces direct si intrare separata, si care a fost construita sau transformata in scopul de a fi folosita, de regula, de o singura gospodarie.**

**In cazul in care accesul la unitatea functionala sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta trebuie sa fie asigurat printr-o cale de acces sau servitute de trecere, mentionate obligatoriu in actele juridice si inscrise in cartea funciara."**

*Articolul 2, literele i) si j) modificate de art.unic pct.1 din Legea 310/2009*

#### **Art. 3**

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

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

## **CAPITOLUL II**

### **Dezvoltarea constructiei de locuinte**

#### Art. 4

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

#### Art. 5

*(1) Persoanele juridice romane care investesc din profit pentru realizarea de locuinte, avand ca suprafete construite cele prevazute in anexa nr. 1 la prezenta lege, beneficiaza de scutirea de impozit pe profitul investit cu aceasta destinatie, in anul fiscal respectiv.*  
Capitol II, art. 5 abrogat de Capitol I, art. IV din Ordonanta urgenta [127/1999](#)

*(2) 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%.*

*(2) Locuintele care se realizeaza prin investitii din profit de catre persoane juridice romane, precum si in conditiile 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 consiliile locale persoanelor juridice sau fizice, cu o reducere de pana la 95% din taxa de concesiune.*

Capitol II, art. 5 modificat de art. 1, punctul 1. din Ordonanta urgenta [22/2000](#)

*(3) Sunt scutite de T.V.A., cu drept de deducere a acesteia, constructia de locuinte, consolidarea si reabilitarea locuintelor existente, realizate in conditiile alin. 1 si 2 din prezentul articol, ale art. 6 si 7, art. 20, 50, 55, 62 si art. 63, precum si constructia reabilitarea, consolidarea si extinderea locuintelor, cu exceptia caselor de vacanta a caror finantare se realizeaza prin credite acordate de Agentia Nationala pentru Locuinte, infiintata in baza Legii nr. 152/1998.*

Alineatul 3 a fost abrogat prin art. 37 din [O.U.G. nr. 17/2000](#)

*(4) Lucrarile privind cladirile si terenurile necesare pentru construirea de locuinte, cu exceptia caselor de vacanta realizate prin Agentia Nationala pentru Locuinte, sunt de utilitate publica.*

Capitol II, art. 5 completat de art. I, punctul 1. din [Legea 145/1999](#)

*(4) Lucrarile privind cladirile si terenurile necesare pentru construirea de locuinte prin*

Agentia Nationala pentru Locuinte, cu exceptia caselor de vacanta, sunt de utilitate publica.

Capitol II, art. 5, alin. (4) modificat de art. 1, punctul 2. din Ordonanta urgenta 22/2000

"(5) Constructiile de locuinte se pot amplasa, dupa caz, pe terenuri apartinand persoanelor fizice, persoanelor juridice, pe terenuri apartinand domeniului public sau privat al statului si/sau al unitatilor administrativ-teritoriale, identificate printr-un singur numar cadastral si numar de carte funciara, in conditiile legii.

(6) Beneficiarul/investitorul trebuie sa detina si sa probeze un drept real asupra terenului destinat amplasarii constructiilor de locuinte, cu actele de proprietate si extrasul de carte funciara pentru informare."

Articolul 5, alineatele 5 si 6, completate de art.unic pct.2 din OUG 210/2008

#### **Art. 5<sup>1</sup>**

(1) Pentru stimularea constructiei de locuinte, persoanele fizice care construiesc pentru prima data o locuinta prin credit ipotecar pot beneficia de o subventie de 20% din valoarea unei locuinte de pana la 100.000 euro, daca indeplinesc urmatoarele conditii:

- a) sa aiba un drept real asupra terenului pe care urmeaza sa realizeze constructia;
- b) sa nu fi beneficiat de o alta forma de subventie sau sprijin de la bugetul de stat pentru construirea ori cumpararea unei locuinte;
- c) sa nu detina in proprietate o locuinta cu o suprafata construita mai mare de 100 m<sup>2</sup>;
- d) constructia sa se incadreze in noi ansambluri de locuinte si sa respecte intocmai documentatiile de urbanism aprobate;
- e) constructia sa fie executata de o societate de constructii autorizata, care sa asigure calitatea executiei impuse de legislatia in vigoare;
- f) societatea de constructii sa prezinte toate conditiile de eligibilitate impuse de lege.

(2) Suma reprezentand subventia de 20% va fi virata societatii de constructii dupa receptia lucrarilor si predarea catre beneficiar a constructiei in stare normala de folosinta, dupa ce aceasta face dovada achitarii la zi a taxelor si impozitelor datorate.

(3) Resursele financiare necesare pentru acordarea subventiei de 20% se asigura prin Agentia Nationala pentru Locuinte, in limita sumelor alocate anual cu aceasta destinatie in bugetul Ministerului Transporturilor, Constructiilor si Turismului.

1 iul 2006 Capitol II, art. 5<sup>1</sup> completat de art. 1, punctul 1. din Legea 62/2006

#### **Art. 6**

*Persoanele juridice romane care investesc din profit in lucrari de consolidare la locuintele avariate de seisme, precum si de reabilitare a locuintelor existente, de categoria a III-a, a IV-a si*

*garsoniere, realizate in conditiile H.C.M. nr. 1.650/1968, ale H.C.M. nr. 1.669/1969 si ale H.C.M. nr. 585/1971, beneficiaza de scutirea de impozit pe profit, conform prevederilor art. 5 din prezenta lege.*  
Capitol II, art. 6 abrogat de Capitol I, art. IV din Ordonanta urgenta [127/1999](#)

Art. 7

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

a) tinerii casatoriti care, la data contractarii locuintei, au, fiecare, varsta de pana la 35 de ani;

b) persoanele care beneficiaza de facilitati la cumpararea sau construirea unei locuinte, potrivit prevederilor Legii [nr. 42/1990](#), republicata;

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

d) alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale.

*(2) 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 scazut subventia si avansul minim obligatoriu de 10% din valoarea locuintelor la data contractarii, achitat de contractant.*

(2) Persoanele din categoriile mentionate la lit. a)-d) pot beneficia de o subventie de la bugetul de stat, in limitele prevederilor bugetare anuale, in raport cu venitul mediu net lunar pe membru de familie, de pana la 30% din valoarea locuintei calculata la valoarea finala a acesteia, 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 scazut subventia si avansul minim obligatoriu de 10% achitat de contractant, din valoarea locuintelor calculata la data contractarii.

Capitol II, art. 7, alin. (2) modificat de art. I, punctul 2. din Legea [145/1999](#)

#### **NOTA ETO:**

Subventia de la bugetul de stat prevazuta la [art. 7](#) alin. 2 din Legea locuintei [nr. 114/1996](#), republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru cumpararea de locuinte in anul 2007 se acorda in cuantum de 30% din valoarea locuintei, calculata la valoarea finala a acesteia, categoriilor de persoane prevazute la art. 7 alin. 1 din acelasi act normativ, care au un venit mediu net lunar pe membru de familie de pana la 545 lei.

Pentru categoriile de persoane cu venituri medii nete lunare pe membru de familie mai mari de 545 lei, cuantumul subventiei de la bugetul de stat prevazuta la art. 7 din Legea nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, se stabileste dupa cum urmeaza:

a) 20%, pentru un venit mediu net lunar pe membru de familie cuprins intre 546 lei si 629 lei;

b) 10%, pentru un venit mediu net lunar pe membru de familie cuprins intre 630 lei si 661 lei;

c) 5%, pentru un venit mediu net lunar pe membru de familie cuprins intre 662 lei si 745 lei.

Reglementata de [HG 315/2007](#)

(2(1) Dobanda la suma avansata din depozitul special, care se restituie in rate, este de 5% anual.

Capitol II, art. 7, alin. (2) completat de art. 1, punctul 3. din Ordonanta urgenta [22/2000](#)

*(3) 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.*

Capitol II, art. 7, alin. (3) abrogat de art. I, punctul 3. din Legea [145/1999](#)

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

Capitol II, art. 7, alin. (4) abrogat de art. I, punctul 3. din Legea [145/1999](#)

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

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

**Art. 8**

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

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

**Art. 9**

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

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

b) incasarile realizate din vanzarea locuintelor si a spatiilor cu alta destinatie din cladirile de locuit, cu exceptia celor care se fac venituri la bugetele locale, potrivit prevederilor legale in vigoare, precum si sumele incasate potrivit prevederilor art. 7.

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

d) alte surse constituite potrivit legii.

#### Art. 10

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

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

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

**Art.10 paragrafele 2 si 3 abrogate de art.502 alin.(1) pct.8 din Legea 227/2015 (in vigoare din 1 ianuarie 2016)**

*"Art. 10<sup>1</sup>. - Locuintele si unitatile individuale pot fi instrainate si dobandite prin acte juridice intre vii, incheiate in forma autentica, sub sanctiunea nulitatii absolute. Dreptul de proprietate comuna, fortata si perpetua asupra partilor comune ale unui imobil se valorifica numai impreuna cu dreptul de proprietate exclusiva care poarta asupra acestuia sau a unei parti determinate din acesta.*

*Dovada dreptului de proprietate si a celorlalte drepturi reale asupra unei unitati de locuit se face numai pe baza actelor de proprietate si a extrasului de carte funciara pentru informare."*

*Articolul 10<sup>1</sup>, completat de art.unic pct.3 din OUG 210/2008*

*Art. 10<sup>1</sup>. - Locuintele si unitatile individuale pot fi instrainate si dobandite prin acte juridice intre vii, incheiate in forma autentica notariala, sub sanctiunea nulitatii absolute. Dovada dreptului de proprietate si a celorlalte drepturi reale asupra unei unitati de locuit se face numai pe baza actelor de proprietate si a extrasului de carte funciara pentru informare.*

*Modificat de art.II din Legea nr. 170/2010*

#### **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

(1) Lucrarile 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 acestea, precum si din alte fonduri constituite cu aceasta destinatie.

*(2) Persoanele juridice romane care investesc din profit in lucrari de viabilizare a terenurilor destinate constructiilor de locuinte beneficiaza de scutirea de impozit pe profit, conform prevederilor art. 5 din prezenta lege.*

Capitol II, art. 12, alin. (2) abrogat de Capitol I, art. IV din Ordonanta urgenta [127/1999](#)

#### Art. 13

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

(2) Locuintele nerepartizate sau necontractate pana la finalizare pot fi vandute in conditiile prevederilor legale.

Capitol II, art. 13 completat de art. I, punctul 4. din [Legea 145/1999](#)

#### 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 de catre consiliile locale, cu ocazia elaborarii bugetului de stat, distinct pentru terminarea locuintelor si pentru realizarea de noi locuinte, si se transmit consiliului judetean si, respectiv, Consiliului General al Municipiului Bucuresti, dupa caz.

Propunerile de alocatii din bugetul de stat ale consiliilor locale, centralizate pe fiecare judet si municipiul Bucuresti, se transmit Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului de catre consiliile judetene si Consiliul General al Municipiului Bucuresti.

Pentru alocatiile de la bugetul de stat privind sprijinul statului pentru finantarea constructiilor de locuinte potrivit prevederilor prezentei legi, Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului indeplineste

atributiile ordonatorului principal de credite, prevazute in Legea privind finantele publice.

In executia bugetului de stat, alocatiile pentru constructii de locuinte se repartizeaza si se acorda consiliilor locale beneficiare de catre Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, prin intermediul consiliilor judetene si al Consiliului General al Municipiului Bucuresti, potrivit normelor metodologice.

#### 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 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** abrogat de art. 8, litera B din Ordonanta urgenta [42/2005](#)

### CAPITOLUL III

#### Inchirierea locuintelor

**Art. 21 - 33** abrogate de art.230 litera s) din Legea 71/2011 (in vigoare din 1 octombrie 2011)

#### Art. 21

*Inchirierea locuintelor se face pe baza acordului dintre proprietar si chiras, 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 chirasul sa recunoasca sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
- b) prevad responsabilitatea colectiva a chirasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si a instalatiilor, a obiectelor si dotarilor aferente spatiilor comune;
- c) impun chirasilor 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, chirasul 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 chirasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen de minimum 60 de zile;
- b) la cererea proprietarului, atunci cand:
  - chirasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
  - chirasul a pricinuit insemnate stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor, sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
  - chirasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
  - chirasul nu a respectat clauzele contractuale;
- c) la cererea asociatiei de proprietari, atunci cand chirasul 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 chirasului.

Art. 25

Evacuarea chiriasului se face numai pe baza unei hotarari judecatoresti irevocabile.

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

(1) 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.

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

(3) 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.

(1) In cazul parasirii definitive a domiciliului de catre titularul contractului de inchiriere sau al decesului acestuia, precum si in cazul titularului de contract, nerezident, care, fara a fi detasat, nu a mai folosit locuinta mai mult de 2 ani, fara intrerupere, 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.

(2) In cazul mai multor cereri, beneficiul contractului de inchiriere se dispune prin hotarare judecatoreasca.

(3) In lipsa persoanelor care pot solicita locuinta, potrivit alin. 1, 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 ori de la implinirea termenului de 2 ani de nefolosire neintrerupta a locuintei.

Capitol III, art. 27 modificat de art. I, punctul 7. din Legea 145/1999

#### Art. 28

Proprietarul are urmatoarele obligatii:

- a) sa predea chirasului 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, imprejmuiiri, 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

(1) Chirasul 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;
- d) sa predea proprietarului locuinta in stare normala de folosinta, la eliberarea acesteia.

(2) 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.

Chiriasul 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 chiriasului, 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.

**Art. 21 - 33 abrogate de art.230 litera s) din Legea 71/2011 (in vigoare din 1 octombrie 2011)**

#### 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 administreaaza 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;*

b) *efectuarea formalitatilor necesare in angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor pentru exploatarea si intretinerea cladirii, derularea si urmarirea realizarii acestor contracte;*

Capitol IV, art. 34, litera B modificat de art. I, punctul 8. din [Legea 145/1999](#)

c) asigurarea cunoasterii si respectarii regulilor de locuit in comun;

d) reprezentarea intereselor proprietarului in raport cu autoritatile publice;

e) indeplinirea oricaror alte 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.*

(2) In acest scop proprietarii se pot constitui in asociatii cu personalitate juridica.

Capitol IV, art. 35 modificat de art. I, punctul 9. din [Legea 145/1999](#)

*Modul de infiintare, organizare si functionare a asociatiilor de proprietari se reglementeaza potrivit regulamentului-cadru cuprins in anexa nr. 2 la prezenta lege.*

Abrogat de art.61 din [Legea 230/2007](#)

"**Art. 35**<sup>1</sup> abrogat de art.unic pct.2 din [Legea 310/2009](#)

**Art. 36** abrogat de art.61 din [Legea 230/2007](#)

#### **Art. 37**

Chiriasii 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, chiriasii 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 sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoana, realizat in ultimele 12 luni, sub nivelul castigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul National de Statistica in ultimul Buletin statistic anterior lunii in care se analizeaza cererea, precum si anterior lunii in care se repartizeaza locuinta."

*Art.42 alin.1 modificat si inlocuit de art.I pct.1 din [OUG 57/2008](#)  
Nivelul minim astfel calculat va fi corectat periodic de Guvern, in functie de evolutia situatiei economice si sociale, incepand cu anul 1996.*

**Art.42 alin.2 abrogat de art.I pct.2 din [OUG 57/2008](#)**

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 autoritatile administratiei publice locale care le au in administrare pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, in conditiile prevederilor prezentului capitol, si de ele pot beneficia, in ordinea de prioritate stabilita potrivit legii, urmatoarele categorii de persoane: persoanele si familiile evacuate sau care urmeaza a fi evacuate din locuintele retrocedate fostilor proprietari, tinerii care au 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 cu handicap, pensionarii, veteranii si vaduvele de razboi, beneficiarii prevederilor Legii recunostintei fata de eroii-martiri si luptatorii care au contribuit la victoria Revolutiei romane din decembrie 1989, precum si fata de persoanele care si-au jertfit viata sau au avut de suferit in urma revoltei muncitoresti anticomuniste de la Brasov din noiembrie 1987 [nr. 341/2004](#), cu modificarile si completarile ulterioare, si ai prevederilor Decretului-lege [nr. 118/1990](#) privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurata cu incepere de la 6 martie 1945, precum si celor deportate in strainatate ori constituite in prizonieri, republicat, cu

modificarile si completarile ulterioare, alte persoane sau familii indreptatite."

Art.43 modificat si inlocuit de art.I pct.3 din OUG 57/2008

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, cuvenite proprietarului.

Art. 46

Contractul de inchiriere se poate rezilia:

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

Art. 47

Locuintele sociale realizate potrivit prezentei legi nu pot fi vandute.

Art. 48

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

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

*d) detin, in calitate de chirias, o alta locuinta.*

d) detin, in calitate de chirias, o alta locuinta din fondul locativ de stat.

Capitol V, art. 48, litera D modificat de art. I, punctul 12. din Legea 145/1999

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 anual cu aceasta destinatie in bugetul Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, prin legea bugetului de stat.

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

## CAPITOLUL VI

### Locuinta de serviciu si locuinta de interventie

#### Art. 51

Fondul de locuinte de serviciu se compune din:

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

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

#### Art. 52

Locuintele noi se finanteaza, in conditiile legii, din:

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

#### Art. 53

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

Locuintele de serviciu se vor amplasa dupa cum urmeaza:

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

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

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

#### Art. 54

Locuinta de interventie urmeaza regimul locuintei de serviciu.

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

Locuintele de interventie nu pot fi vandute chiriasilor.

### CAPITOLUL VII

#### Locuinta de necesitate

#### Art. 55

Locuinta de necesitate se finanteaza si se realizeaza in conditiile stabilite pentru locuinta sociala.

Locuinta de necesitate se inchiriaza temporar persoanelor si familiilor ale caror locuinte au devenit inutilizabile potrivit prevederilor art. 2 lit. f).

Contractul de inchiriere se incheie de catre primarul localitatii sau de catre o persoana imputernicita de acesta, pe baza hotararii consiliului local, pana la inlaturarea efectelor care au facut inutilizabile locuintele.

#### Art. 56

Consiliile locale pot declara, in cazuri de extrema urgenta, drept locuinte de necesitate, locuintele libere aflate in fondul de locuinte sociale.

(2) Locuintele de necesitate libere se pot constitui temporar ca fond de locuinte sociale.

[Capitol VII, art. 56 completat de art. I, punctul 13. din Legea 145/1999](#)

**[Vezi: OUG 73/2016](#)**

### Capitolul VII<sup>1</sup> Locuinta de sprijin

**Art. 56<sup>1</sup>. - Locuintele de sprijin apartin domeniului public al unitatilor administrativ-teritoriale si nu pot fi instrainate de catre acestea.**

Art. 56<sup>2</sup>. - Locuintele de sprijin se repartizeaza de catre autoritatile administratiei publice locale, care le-au cumparat prin licitatie publica, pe baza criteriilor stabilite anual prin hotarare a consiliului local, in conditiile prevederilor prezentului capitol. De aceste locuinte pot beneficia persoanele si familiile care urmeaza a fi evacuate sau au fost evacuate prin proceduri de executare silita din locuinte, in urma neachitarii obligatiilor derivate din contractele de credit ipotecar.

Art. 56<sup>3</sup>. - (1) 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 prelungirii pe baza declaratiei de venituri si a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

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

Art. 56<sup>4</sup>. - Contractul de inchiriere se poate rezilia:

a) la cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intrun termen de minimum 60 de zile;

b) la cererea proprietarului, in cazul in care:

- chiriasul nu a respectat clauzele contractului de inchiriere;

- chiriasul nu a achitat valoarea nominala a chiriei in termen de 90 de zile de la comunicare;

- chiriasul nu si-a achitat obligatiile ce ii revin din cheltuielile comune pe o perioada de 90 de zile, daca au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului;

- chiriasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei.

Art. 56<sup>5</sup>. - Nu pot beneficia de locuinte de sprijin, potrivit prezentei legi, persoanele sau familiile care:

a) detin in proprietate o alta locuinta;

b) detin, in calitate de chirias, o alta locuinta din fondul locativ de stat.

Art. 56<sup>6</sup>. - Beneficiarii locuintelor de sprijin 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. 56<sup>7</sup>. - (1) In cazul in care locuinta de sprijin nu este solicitata de catre fostul proprietar al locuintei, aceasta va fi repartizata altor persoane a caror locuinta a fost executata silit in urma neplatii unui contract de credit ipotecar.

(2) Situatia este valabila si in cazul expirarii termenului prevazut la art. 564, daca chiriasul nu doreste sa prelungeasca contractul de inchiriere.

Art. 56<sup>8</sup>. - In cazul in care numarul cererilor pentru inchirierea locuintelor de sprijin la nivelul unei autoritati ale administratiei

publice locale este, timp de cel puțin un an, constant mai redus decât numărul locuințelor de sprijin aflate în proprietatea autorității administrației publice locale, aceasta poate aproba închirierea locuințelor de sprijin și altor categorii de solicitanți, cu respectarea prevederilor prezentei legi.

Art. 56<sup>9</sup>. - Prin derogare de la prevederile art. 2 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 37/2008 privind reglementarea unor măsuri financiare în domeniul bugetar, aprobată cu modificări prin Legea nr. 275/2008, cu modificările și completările ulterioare, autoritățile administrației publice locale pot decide achiziționarea, prin licitație publică, a locuințelor reglementate de prezentul capitol."

Capitolul VII<sup>1</sup>, cuprinzând articolele 56<sup>1</sup>-56<sup>9</sup>, completat de art.unic pct.2 din [Legea 143/2017](#)

## 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

Președintele României, președintele Senatului, președintele 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".*

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

Capitol VIII, art. 58 modificat de art. I, punctul 14. din [Legea 145/1999](#)

*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.*

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

acestea trebuie sa le indeplineasca, inclusiv cele de dotare si confort, se stabilesc prin hotarare a Guvernului.

[Capitol VIII, art. 58 modificat de art. I, punctul 14. din Legea 145/1999](#)

[Art. 59](#)

Pot beneficia de locuinta de protocol, la cerere, cu plata chiriei prevazute de lege,

persoanele care indeplinesc urmatoarele functii publice:

vicepresedinti ai Senatului si ai

Camerei Deputatilor, ministri de stat, ministrii si asimilatii

acestora, precum si presedintele Curtii Supreme de Justitie,

presedintele Curtii Constitutionale, presedintele Curtii de Conturi,

presedintele Consiliului Legislativ si avocatul poporului, pe durata exercitarii functiei sau a mandatului.

Pentru persoanele prevazute la alin. 1, atribuirea locuintei de protocol se face prin decizie a primului-ministru si se pune la dispozitia lor de catre Regia Autonoma "Administratia Patrimoniului Protocolului de Stat".

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

(4) Locuintele de protocol se amplaseaza numai in cladiri cu numar redus de apartamente destinate acestei folosinte.

(5) Suprafetele locuintelor de protocol vor fi cu cel putin 30% mai mari decat cele prevazute in anexa nr. 1, care face parte integranta din prezenta lege.

[Capitol VIII, art. 59 completat de art. I, punctul 15. din Legea 145/1999](#)

[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.

## Dispozitii tranzitorii si finale

### Art. 61

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

**«Art. 61<sup>1</sup>. - Prevederile art. 35 se aplica tuturor proprietarilor din cadrul condominiilor definite la art. 2 lit. i).»"**

Articolul 61<sup>1</sup>, completat de art.unic pct.3 din Legea 310/2009

### Art. 62

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

*De drepturile prevazute in Ordonanta Guvernului nr. 19/1994 vor beneficia, de la data intrarii in vigoare a legii\*\*), si tinerii casatoriti care au, fiecare, varsta pana la 35 de ani, impliniti pana la finele anului calendaristic in care are loc contractarea.*

Capitol IX, art. 62 abrogat de art. II din Ordonanta 76/2001

*Dupa finalizarea blocurilor de locuinte, sursele de constituire a depozitului special, potrivit prevederilor Ordonantei Guvernului nr. 19/1994 si ale normelor metodologice, se preiau ca venituri la depozitul special constituit in conformitate cu prevederile art. 9.*

Capitol IX, art. 62 abrogat de art. II din Ordonanta 76/2001

*(4) Locuintele realizate potrivit prevederilor Ordonantei Guvernului nr. 19/1994, pentru care nu s-au emis repartitii si nu s-au incheiat precontracte sau contracte de vanzare cumparare pana la finalizarea acestora, pot fi repartizate si contractate in conditiile prevazute la art. 7 si 10.*

Capitol IX, art. 62 completat de art. I, punctul 16. din Legea 145/1999

Capitol IX, art. 62, alin. (4) abrogat de art. II din Ordonanta 76/2001

### 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. II 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.

Persoanele juridice romane care investesc din profit pentru lucrarile prevazute la art. 5, 6 si 12, separat sau cumulativ, beneficiaza de scutirea de impozit pe profitul investit, conform prevederilor art. 5 din prezenta lege.

*(3) Prevederile art. 51 intra in vigoare incepand cu semestrul II al anului 2006.*

1 iul 2006 Capitol IX, art. 63 completat de art. 1, punctul 2. din [Legea 62/2006](#)

**Art. 64** abrogat de art.61 din [Legea 230/2007](#)

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. 65<sup>1</sup>. - Terenurile cu sau fara constructii care fac obiectul prezentei legi se identifica prin numar cadastral si numar de carte funciara, dupa caz."**

Articolul 65<sup>1</sup>, completat de art.unic pct.5 din [OUG 210/2008](#)

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, a 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** abrogat de art.61 din [Legea 230/2007](#)

**Art. 70** abrogat de art. I, punctul 18. din [Legea 145/1999](#)

Art. 71

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

Art. 72

Dispozitiile prezentei legi privind inchirierea locuintelor se completeaza cu dispozitiile

Codului civil privind contractul de locatiune.

**Art. 73**

La data intrarii in vigoare a prezentei legi se abroga:

- Legea [nr. 5/1973](#) privind administrarea fondului locativ si reglementarea raporturilor dintre proprietari si chiriasi, cu exceptia cap. 4 si a art. 63 cu referire la cap. 4 din aceeaasi lege, exclusiv dispozitiile referitoare la suprafetele locative proprietate personala;
- H.C.M. nr. 860/1973 pentru stabilirea masurilor de executare a Legii [nr. 5/1973](#), in ceea ce priveste inchirierea de locuinte;
- Decretul Consiliului de Stat [nr. 256/1984](#) privind imbunatatirea regimului de construire a locuintelor si modificarea unor reglementari referitoare la stabilirea preturilor limita ale 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, cu exceptia art. III si a anexelor nr. 3 si 4;
- Decretul Consiliului de Stat nr. 68/1975 privind imbunatatirea regimului de construire a locuintelor din fondurile statului sau din fondurile populatiei cu sprijinul statului in credite si executie;
- art. 12 alin. 1 lit. a) si alin. 2, art. 21-25 si art. 35 alin. 2 din Legea [nr. 50/1991](#) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- orice alte dispozitii contrare prevederilor prezentei legi.

**ANEXA Nr. 1**

EXIGENTE MINIMALE  
pentru locuinte

**A.** Cerinte minimale:

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

*"- Suprafata construita desfasurata este suma suprafetelor sectiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor locuintei, delimitate de conturul exterior al peretilor exteriori, inclusiv al peretilor balcoanelor si al logiilor."*

*Anexa nr. 1 litera A completata de art.unic pct.6 din OUG 210/2008  
Anexa nr. 1 litera A liniuta completata, abrogata de art.unic pct.4 din Legea 310/2009*

#### B. Suprafete minimale

Persoane/ Incaperi familie	Camere/ Spatii de locuinta	Camera de zi	Dormi- toare	Loc de luat utila	Suprafata de depozitare	Suprafata construita			
nr. m <sup>2</sup>	nr. m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1 2,00	1 37,00	18,00 58,00	-	2,50	5,00	4,50			
2 2,00	2 52,00	18,00 81,00	12,00	3,00	5,00	4,50			
3 2,50	3 66,00	18,00 102,00	22,00	3,00	5,50	6,50			

4	3	19,00	24,00	3,50	5,50	6,50		
3,50	74,00	115,00						
5	4	20,00	34,00	3,50	6,00	7,50		
4,00	87,00	135,00						
6	4	21,00	36,00	4,50	6,00	7,50		
4,50	93,00	144,00						
7	5	22,00	46,00	5,00	6,50	9,00		
5,00	107,00	166,00						
8	5	22,00	48,00	6,00	6,50	9,00		
5,50	110,00	171,00						

NOTA:

- Suprafata camerei de zi de la locuinta cu o camera include spatiul pentru dormit.
- Locul de luat masa poate fi inglobat in bucatarie sau in camera de zi.
- Inaltimea libera minima a camerelor de locuit va fi de 2,55 m, cu exceptia mansardelor, supantelor si niselor, la care se va asigura un volum minim de 15 m<sup>3</sup> de persoana.
- Suprafata locuibila este suprafata desfasurata a incaperilor de locuit. Ea cuprinde suprafata dormitoarelor si a camerei de zi.
- Suprafata utila este suprafata desfasurata, mai putin suprafata aferenta peretilor.
- Suprafata utila a locuintei este suma tuturor suprafetelor utile ale incaperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, bai, WC, dus, bucatarie, spatii de depozitare si de circulatie din interiorul locuintei. Nu se cuprind: suprafata logiilor si a balcoanelor, pragurile golurilor de usi, ale trecerilor cu deschideri pana la 1,00 m, nisele de radiatoare, precum si suprafatele ocupate de sobe si cazane de baie (cate 0,50 m<sup>2</sup> pentru fiecare soba si cazan de baie), in cazul in care incalzirea se face cu sobe. In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palieretele, nu se cuprinde in suprafata utila a locuintei.
- Suprafata construita pe locuinta, prevazuta in tabelul B, este suma suprafetelor utile ale incaperilor, logiilor, balcoanelor, precum si a cotei-partii din suprafetele partilor comune ale cladirilor (spalatorii, uscatorii, casa scarii, inclusiv anexele

pentru colectarea, depozitarea si evacuarea deseurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adauga suprafata aferenta peretilor interiori si exteriori ai locuintei; in cazul incalzirii cu combustibil solid, se adauga suprafata aferenta sobelor si cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafatele aferente boxelor de la subsol si ale garajelor care pot fi prevazute distinct.

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

- Incaperea sanitara se include in locuinta, in cazul in care pot fi asigurate alimentarea cu apa si canalizarea.

- Latimea minima de circulatie a coridoarelor si a vestibulului din interiorul locuintei va fi de 120 cm.

- In functie de amplasamentul constructiei, suprafetele construite pot avea abateri in limitele de  $\pm 10\%$ .

- Numarul de persoane pe locuinta se utilizeaza la repartizarea locuintelor sociale, de interventie, de serviciu si de necesitate.

### C. Incaperi sanitare

Numar de camere/locuinta

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

### D. Dotarea minima a incaperilor sanitare

		Baie	Dus	WC
Cada de baie		1	-	-
Vas WC		1	1	1
Lavoar	mare	1	-	-

	mic	-	1	1
Cuva pentru dus		-	1	-
Etajera	mare	1	-	-
	mica	-	1	1
Oglinda	mare	1	-	-
	mica	-	1	1
Portprosop		1	1	1
Portsapun		1	1	1
Porthartie		1	1	1
Cuier		1	1	-
Sifon pardoseala		1	1	-

NOTA:

- In baie se va prevedea spatiul pentru masina de spalat rufe.
- Incaperile sanitare vor fi ventilate direct sau prin cos de ventilatie.

**E.** Dotarea minima a bucatariei

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

NOTA:

- In bucatarie se vor prevedea: cos de ventilatie, spatiu pentru frigider si pentru masa de lucru.

**F.** Dotarea minima cu instalatii electrice

		Dormitor	Camera de zi	Bucatarie	Baie
Dus	WC				
Loc de lampa		1	1	-	-
Aplica		-	-	1	1
Comutator		1	1	-	-
Intrerupator		-	-	1	1
Priza		2	3	1	-
Priza cu contact de protectie		-	-	1	1

NOTA:

- Se vor prevedea intrerupatoare si aplica pentru fiecare spatiu de depozitare si spatiu de circulatie.
- Priza cu contact de protectie, instalata pentru baie, se monteaza in exteriorul incaperii.
- Fiecare locuinta va fi prevazuta cu instalatie de sonerie.
- In cladiri cu mai multe locuinte se vor prevedea instalatii si prize pentru antena colectiva si telefon.
- Pentru locuintele situate in mediul rural, dotarile minime privind incaperile sanitare si bucataria se vor putea realiza pe parcursul existentei constructiei, in corelare cu racordarea locuintei la retelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuare controlata a apelor uzate.

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

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

**ANEXA Nr. 2**

**NOTA ETO: Anexa nr.2 abrogata de art.61 din Legea 230/2007**