LEGE Nr. 114 din 11 octombrie 1996 \*\*\* Republicată

Legea locuinţei

*Text în vigoare începând cu data de 1 octombrie 2011*

*REALIZATOR: COMPANIA DE INFORMATICĂ NEAMŢ*

*Text actualizat prin produsul informatic legislativ LEX EXPERT în baza actelor normative modificatoare, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, până la 10 iunie 2011.*

***Act de bază***

**#B**: *Legea nr. 114/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997*

***Acte modificatoare***

**#M1**: *Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 44/1998\*, respinsă prin Legea nr. 603/2002 (****#M12****)*

**#M2**: *Ordonanţa Guvernului nr. 73/1999, abrogată prin Ordonanţa Guvernului nr. 7/2001 şi respinsă prin Legea nr. 206/2002*

**#M3**: *Legea nr. 145/1999*

**#M4**: *Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 127/1999*

**#M5**: *Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 215/1999\*, respinsă prin Legea nr. 285/2001 (****#M9****)*

**#M6**: *Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 17/2000, abrogată prin Legea nr. 345/2002*

**#M7**: *Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 22/2000*

**#M8**: *Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 98/2000\*, respinsă prin Legea nr. 330/2001 (****#M10****)*

**#M9**: *Legea nr. 285/2001*

**#M10**: *Legea nr. 330/2001*

**#M11**: *Ordonanţa Guvernului nr. 76/2001*

**#M12**: *Legea nr. 603/2002*

**#M13**: *Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 42/2005*

**#M14**: *Legea nr. 62/2006\*, abrogată prin Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 51/2006 (****#M15****)*

**#M15**: *Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 51/2006*

**#M16**: *Legea nr. 230/2007*

**#M17**: *Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2008*

**#M18**: *Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 210/2008*

**#M19**: *Legea nr. 310/2009*

**#M20**: *Legea nr. 170/2010*

**#M21**: *Legea nr. 71/2011*

*Actele normative marcate cu asterisc (\*) sunt în prezent modificate, abrogate sau respinse şi modificările efectuate prin aceste acte normative asupra Legii nr. 114/1996, republicată, nu mai sunt de actualitate.*

*Modificările şi completările efectuate prin actele normative enumerate mai sus sunt scrise cu font italic. În faţa fiecărei modificări sau completări este indicat actul normativ care a efectuat modificarea sau completarea respectivă, în forma* ***#M1****,* ***#M2*** *etc.*

**#CIN**

***NOTĂ:***

*Prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000 au fost aprobate Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinţei nr. 114/1996.*

**#B**

Reglementarea cadrului general de realizare, exploatare şi administrare a locuinţelor are la bază următoarele principii:

Accesul liber şi neîngrădit la locuinţă este un drept al fiecărui cetăţean.

Realizarea locuinţelor constituie un obiectiv major, de interes naţional, pe termen lung, al administraţiei publice centrale şi locale.

CAP. 1

Dispoziţii generale

ART. 1

Prezenta lege reglementează aspectele sociale, economice, tehnice şi juridice ale construcţiei şi folosinţei locuinţelor.

ART. 2

Termenii utilizaţi în cuprinsul prezentei legi au următorul înţeles:

a) Locuinţă

Construcţie alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependinţele, dotările şi utilităţile necesare, care satisface cerinţele de locuit ale unei persoane sau familii.

b) Locuinţă convenabilă

Locuinţa care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerinţa utilizatorului şi caracteristicile locuinţei, la un moment dat, acoperă necesităţile esenţiale de odihnă, preparare a hranei, educaţie şi igienă, asigurând exigenţele minimale prezentate în anexa nr. 1 la prezenta lege.

c) Locuinţă socială

Locuinţă care se atribuie cu chirie subvenţionată unor persoane sau familii, a căror situaţie economică nu le permite accesul la o locuinţă în proprietate sau închirierea unei locuinţe în condiţiile pieţei.

d) Locuinţă de serviciu

Locuinţă destinată funcţionarilor publici, angajaţilor unor instituţii sau agenţi economici, acordată în condiţiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

e) Locuinţă de intervenţie

Locuinţă destinată cazării personalului unităţilor economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplineşte activităţi sau funcţii ce necesită prezenţa permanentă sau în caz de urgenţă în cadrul unităţilor economice.

f) Locuinţă de necesitate

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

g) Locuinţă de protocol

Locuinţă destinată utilizării de către persoanele care sunt alese sau numite în unele funcţii ori demnităţi publice, exclusiv pe durata exercitării acestora.

h) Casă de vacanţă

Locuinţă ocupată temporar, ca reşedinţă secundară, destinată odihnei şi recreerii;

**#M19**

*i) Condominiu*

*Imobilul format din teren cu una sau mai multe construcţii, dintre care unele proprietăţi sunt comune, iar restul sunt proprietăţi individuale, pentru care se întocmesc o carte funciară colectivă şi câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie, după caz. Constituie condominiu:*

*- un corp de clădire multietajat sau, în condiţiile în care se poate delimita proprietatea comună, fiecare tronson cu una sau mai multe scări din cadrul acestuia;*

*- un ansamblu rezidenţial format din locuinţe şi construcţii cu altă destinaţie, individuale, amplasate izolat, înşiruit sau cuplat, în care proprietăţile individuale sunt interdependente printr-o proprietate comună forţată şi perpetuă.*

*j) Unitate individuală*

*Unitate funcţională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit şi/sau spaţii cu altă destinaţie situate la acelaşi nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependinţele, dotările şi utilităţile necesare, având acces direct şi intrare separată, şi care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie. În cazul în care accesul la unitatea funcţională sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta trebuie să fie asigurat printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menţionate obligatoriu în actele juridice şi înscrise în cartea funciară.*

**#B**

ART. 3

Autorizarea executării construcţiilor de locuinţe noi, indiferent de natura proprietăţii sau a amplasamentului, se face pe baza satisfacerii exigenţelor minimale, prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta lege.

Consiliile judeţene şi locale, potrivit competenţelor stabilite prin lege, pot autoriza executarea etapizată a construcţiilor de locuinţe.

CAP. 2

Dezvoltarea construcţiei de locuinţe

ART. 4

Persoanele fizice sau juridice române pot realiza, cu respectarea prevederilor legale, construcţii de locuinţe pentru folosinţă proprie sau în scopul valorificării acestora.

**#M4**

ART. 5

*(1) \*\*\* Abrogat*

**#M7**

*(2) Locuinţele care se realizează prin investiţii din profit de către persoane juridice române, precum şi în condiţiile art. 7 şi 20 din prezenta lege se pot amplasa pe terenurile aparţinând persoanelor fizice beneficiare de locuinţe, ale persoanelor juridice investitoare sau pe terenuri concesionate în acest scop de consiliile locale persoanelor juridice sau fizice, cu o reducere de până la 95% din taxa de concesiune.*

**#M6**

*(3) \*\*\* Abrogat*

**#M7**

*(4) Lucrările privind clădirile şi terenurile necesare pentru construirea de locuinţe prin Agenţia Naţională pentru Locuinţe, cu excepţia caselor de vacanţă, sunt de utilitate publică.*

**#M18**

*(5) Construcţiile de locuinţe se pot amplasa, după caz, pe terenuri aparţinând persoanelor fizice, persoanelor juridice, pe terenuri aparţinând domeniului public sau privat al statului şi/sau al unităţilor administrativ-teritoriale, identificate printr-un singur număr cadastral şi număr de carte funciară, în condiţiile legii.*

*(6) Beneficiarul/investitorul trebuie să deţină şi să probeze un drept real asupra terenului destinat amplasării construcţiilor de locuinţe, cu actele de proprietate şi extrasul de carte funciară pentru informare.*

**#M15**

*ART. 5^1 \*\*\* Abrogat*

**#M4**

*ART. 6 \*\*\* Abrogat*

**#B**

ART. 7

(1) Consiliile locale pot realiza din depozitele special constituite locuinţe cu suprafeţele construite prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta lege, exercitând controlul asupra preţului de vânzare, în vederea înlesnirii accesului la proprietate pentru unele categorii de persoane, în următoarea ordine de prioritate:

a) tinerii căsătoriţi care, la data contractării locuinţei, au, fiecare, vârsta de până la 35 de ani;

b) persoanele care beneficiază de facilităţi la cumpărarea sau construirea unei locuinţe, potrivit prevederilor Legii nr. 42/1990\*), republicată;

c) persoanele calificate din agricultură, învăţământ, sănătate, administraţie publică şi culte, care îşi stabilesc domiciliul în mediul rural;

d) alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale.

**#M3**

*(2) Persoanele din categoriile menţionate la lit. a) - d) pot beneficia de o subvenţie de la bugetul de stat, în limitele prevederilor bugetare anuale, în raport cu venitul mediu net lunar pe membru de familie, de până la 30% din valoarea locuinţei calculată la valoarea finală a acesteia, precum şi de plata în rate lunare, pe termen de 20 de ani, a diferenţei faţă de preţul final al locuinţei, după ce s-au scăzut subvenţia şi avansul minim obligatoriu de 10% achitat de contractant, din valoarea locuinţelor calculată la data contractării.*

**#M7**

*(2^1) Dobânda la suma avansată din depozitul special, care se restituie în rate, este de 5% anual.*

**#M3**

*(3) \*\*\* Abrogat*

*(4) \*\*\* Abrogat*

**#B**

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

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

**#CIN**

***\*)*** *Legea nr. 42/1990, republicată, a fost abrogată. A se vedea Legea nr. 341/2004.*

**#B**

ART. 8

Persoanele fizice prevăzute la art. 7 se vor adresa consiliilor locale, care vor analiza şi vor aproba, după caz, cererile respective, stabilind, totodată, şi ordinea de prioritate.

Cuantumul subvenţiei se stabileşte în raport cu venitul mediu net lunar pe membru de familie, potrivit normelor aprobate anual de Guvern.

ART. 9

Depozitele special constituite pe seama consiliilor locale se alimentează din următoarele surse:

a) sumele aprobate anual în bugetele locale, destinate realizării locuinţelor;

b) încasările realizate din vânzarea locuinţelor şi a spaţiilor cu altă destinaţie din clădirile de locuit, cu excepţia celor care se fac venituri la bugetele locale, potrivit prevederilor legale în vigoare, precum şi sumele încasate potrivit prevederilor art. 7.

c) alocaţiile din bugetul de stat, în limita prevederilor aprobate anual cu această destinaţie;

d) alte surse constituite potrivit legii.

ART. 10

De prevederile art. 7 din prezenta lege beneficiază, o singură dată, persoanele fizice care, împreună cu familia, nu au deţinut şi nu au în proprietate o locuinţă, cu excepţia persoanelor prevăzute la art. 7 lit. c), sau dacă locuinţa în care gospodăresc împreună nu satisface exigenţele minimale de suprafaţă, prevăzute în anexa nr. 1, corespunzător numărului de persoane din familie.

Proprietarii locuinţelor noi, persoane fizice, sunt scutiţi de plata impozitului pe clădire timp de 10 ani de la data dobândirii locuinţei.

În cazul înstrăinării locuinţei în condiţiile prezentei legi, noul proprietar nu mai beneficiază de scutirea de impozit.

**#M20**

ART. 10^1

*Locuinţele şi unităţile individuale pot fi înstrăinate şi dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică notarială, sub sancţiunea nulităţii absolute. Dovada dreptului de proprietate şi a celorlalte drepturi reale asupra unei unităţi de locuit se face numai pe baza actelor de proprietate şi a extrasului de carte funciară pentru informare.*

**#B**

ART. 11

Locuinţele care se realizează în condiţiile art. 7 - 9 din prezenta lege se vor amplasa, prin grija consiliilor locale, pe terenurile aflate în proprietatea unităţilor administrativ-teritoriale sau pe terenurile aparţinând persoanelor fizice beneficiare, în condiţiile prevederilor Codului civil, cu respectarea documentaţiilor de urbanism legal aprobate şi cu asigurarea utilităţilor şi dotărilor edilitare necesare condiţiilor de locuit.

ART. 12

Lucrările de viabilizare a terenurilor destinate construcţiilor de locuinţe, care constau în: drumuri publice, reţele de alimentare cu apă şi canalizare, reţele electrice şi, după caz, reţele de gaze, telefonice şi de termoficare se finanţează după cum urmează:

a) drumurile publice, reţelele de alimentare cu apă şi canalizare şi, după caz, reţelele de termoficare, din bugetele locale şi din alte fonduri legal constituite cu această destinaţie;

b) reţelele electrice stradale, inclusiv posturile de transformare aferente şi, după caz, de gaze şi telefonice stradale, din bugetele de venituri şi cheltuieli ale regiilor autonome de profil, din credite bancare contractate de acestea, precum şi din alte fonduri constituite cu această destinaţie.

**#M4**

*Alineatul 2 \*\*\* Abrogat*

**#B**

ART. 13

Deschiderea finanţării şi începerea lucrărilor din fonduri publice se efectuează după contractarea cu viitorii beneficiari a cel puţin 70% din numărul locuinţelor prevăzute a fi începute.

**#M3**

*Locuinţele nerepartizate sau necontractate până la finalizare pot fi vândute în condiţiile prevederilor legale.*

**#B**

ART. 14

Folosirea sumelor existente în depozitele constituite la nivelul consiliilor locale este de competenţa şi în răspunderea acestora.

ART. 15

Alocaţiile de la bugetul de stat se fundamentează de către consiliile locale, cu ocazia elaborării bugetului de stat, distinct pentru terminarea locuinţelor şi pentru realizarea de noi locuinţe, şi se transmit consiliului judeţean şi, respectiv, Consiliului General al Municipiului Bucureşti, după caz.

Propunerile de alocaţii din bugetul de stat ale consiliilor locale, centralizate pe fiecare judeţ şi municipiul Bucureşti, se transmit Ministerului Transporturilor, Construcţiilor şi Turismului de către consiliile judeţene şi Consiliul General al Municipiului Bucureşti.

Pentru alocaţiile de la bugetul de stat privind sprijinul statului pentru finanţarea construcţiilor de locuinţe potrivit prevederilor prezentei legi, Ministerul Transporturilor, Construcţiilor şi Turismului îndeplineşte atribuţiile ordonatorului principal de credite, prevăzute în Legea privind finanţele publice.

În execuţia bugetului de stat, alocaţiile pentru construcţii de locuinţe se repartizează şi se acordă consiliilor locale beneficiare de către Ministerul Transporturilor, Construcţiilor şi Turismului, prin intermediul consiliilor judeţene şi al Consiliului General al Municipiului Bucureşti, potrivit normelor metodologice.

ART. 16

Lista cuprinzând numărul, structura pe numărul de camere şi amplasamentul locuinţelor, precum şi lista persoanelor care vor beneficia de locuinţe, în ordinea de prioritate stabilită conform art. 7 de către consiliile locale, se afişează la sediul acestora.

ART. 17

Prin familie, în sensul prezentei legi, se înţelege soţul, soţia, copiii şi părinţii soţilor, care locuiesc şi gospodăresc împreună.

ART. 18

Până la restituirea sumelor datorate de către beneficiarii locuinţelor, se instituie ipoteca legală asupra locuinţei.

ART. 19

Înstrăinarea, prin acte între vii, a locuinţelor pentru realizarea cărora s-au acordat subvenţii se poate face numai după restituirea integrală a sumelor actualizate datorate şi pe baza dovezii depunerii integrale a contravalorii sumelor actualizate, obţinute ca subvenţii de la bugetul de stat, potrivit prevederilor art. 7, în depozitul constituit pentru realizarea locuinţelor, în condiţiile prezentei legi.

**#M13**

*ART. 20 \*\*\* Abrogat*

**#M21**

*CAP. 3 \*\*\* Abrogat*

**#M21**

*ART. 21 \*\*\* Abrogat*

*ART. 22 \*\*\* Abrogat*

*ART. 23 \*\*\* Abrogat*

*ART. 24 \*\*\* Abrogat*

*ART. 25 \*\*\* Abrogat*

*ART. 26 \*\*\* Abrogat*

*ART. 27 \*\*\* Abrogat*

*ART. 28 \*\*\* Abrogat*

*ART. 29 \*\*\* Abrogat*

*ART. 30 \*\*\* Abrogat*

*ART. 31 \*\*\* Abrogat*

*ART. 32 \*\*\* Abrogat*

*ART. 33 \*\*\* Abrogat*

**#B**

CAP. 4

Administrarea clădirilor de locuit

ART. 34

Clădirile de locuit pot fi date de proprietar în administrarea unor persoane fizice sau juridice, asociaţii, servicii publice sau agenţi economici specializaţi, după caz.

Obligaţiile celor care administrează sunt, în principal, următoarele:

a) gestionarea bunurilor şi a fondurilor băneşti;

**#M3**

*b) efectuarea formalităţilor necesare în angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor pentru exploatarea şi întreţinerea clădirii, derularea şi urmărirea realizării acestor contracte;*

**#B**

c) asigurarea cunoaşterii şi respectării regulilor de locuit în comun;

d) reprezentarea intereselor proprietarului în raport cu autorităţile publice;

e) îndeplinirea oricăror alte obligaţii prevăzute de lege.

ART. 35

În clădirile de locuit cu mai multe locuinţe, proprietarul răspunde de asigurarea condiţiilor de funcţionare normală a locuinţei aflate în proprietate exclusivă şi a spaţiilor aflate în proprietate indiviză.

**#M3**

*În acest scop proprietarii se pot constitui în asociaţii cu personalitate juridică.*

**#M16**

*Alineatul 3 \*\*\* Abrogat*

**#M19**

*ART. 35^1 \*\*\* Abrogat*

**#M16**

*ART. 36 \*\*\* Abrogat*

**#B**

ART. 37

Chiriaşii clădirilor cu mai multe locuinţe se pot asocia, potrivit legii, în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarii, precum şi cu alte persoane juridice sau persoane fizice.

În acelaşi scop, în cazul neconstituirii asociaţiei, chiriaşii pot mandata un reprezentant.

CAP. 5

Locuinţa socială

ART. 38

Construcţiile de locuinţe sociale se pot realiza, în orice localitate, pe amplasamentele prevăzute în documentaţiile de urbanism şi în condiţiile prezentei legi.

Constituirea fondului de locuinţe sociale se face prin realizarea de construcţii noi şi prin reabilitarea unor construcţii existente.

Consiliile locale controlează şi răspund de fondul de locuinţe sociale situate pe teritoriul unităţilor administrativ-teritoriale respective.

ART. 39

Locuinţele sociale aparţin domeniului public al unităţilor administrativ-teritoriale.

ART. 40

Locuinţele sociale se vor amplasa numai pe terenurile aparţinând unităţilor administrativ-teritoriale, potrivit prevederilor art. 11.

ART. 41

Locuinţa socială se realizează cu respectarea suprafeţei utile şi a dotărilor stabilite în limita suprafeţei construite, potrivit anexei nr. 1 la prezenta lege.

Pentru locuinţele care se realizează prin reabilitarea construcţiilor existente se consideră obligatorii numai prevederile legate de dotarea minimă.

**#M17**

ART. 42

*Au acces la locuinţă socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câştigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Naţional de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum şi anterior lunii în care se repartizează locuinţa.*

*Alineatul 2 \*\*\* Abrogat*

**#B**

Venitul net lunar pe familie se stabileşte pe baza declaraţiei de venit şi a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale.

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

**#M17**

ART. 43

*Locuinţele sociale se repartizează de către autorităţile administraţiei publice locale care le au în administrare pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, în condiţiile prevederilor prezentului capitol, şi de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate stabilită potrivit legii, următoarele categorii de persoane: persoanele şi familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuinţele retrocedate foştilor proprietari, tinerii care au vârsta de până la 35 de ani, tinerii proveniţi din instituţii de ocrotire socială şi care au împlinit vârsta de 18 ani, invalizii de gradul I şi II, persoanele cu handicap, pensionarii, veteranii şi văduvele de război, beneficiarii prevederilor Legii recunoştinţei faţă de eroii-martiri şi luptătorii care au contribuit la victoria Revoluţiei române din decembrie 1989, precum şi faţă de persoanele care şi-au jertfit viaţa sau au avut de suferit în urma revoltei muncitoreşti anticomuniste de la Braşov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările şi completările ulterioare, şi ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum şi celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările şi completările ulterioare, alte persoane sau familii îndreptăţite.*

**#B**

ART. 44

Contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliţi de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe baza declaraţiei de venituri şi a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

Nivelul chiriei nu va depăşi 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferenţa până la valoarea nominală a chiriei, calculată potrivit art. 31, va fi subvenţionată de la bugetul local al unităţii administrativ-teritoriale unde este situată locuinţa socială.

ART. 45

Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice primarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere.

În cazurile în care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administraţiei publice locale va opera modificarea chiriei şi a subvenţiei acordate, cuvenite proprietarului.

ART. 46

Contractul de închiriere se poate rezilia:

a) în condiţiile prevăzute la art. 24 din prezenta lege;

b) în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depăşeşte cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din prezenta lege, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.

ART. 47

Locuinţele sociale realizate potrivit prezentei legi nu pot fi vândute.

ART. 48

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

a) deţin în proprietate o locuinţă;

b) au înstrăinat o locuinţă după data de 1 ianuarie 1990;

c) au beneficiat de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe;

**#M3**

*d) deţin, în calitate de chiriaş, o altă locuinţă din fondul locativ de stat.*

**#B**

ART. 49

Beneficiarii locuinţelor sociale nu au dreptul să subînchirieze, să transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinaţia spaţiului închiriat, sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere şi a suportării eventualelor daune aduse locuinţei şi clădirii, după caz.

ART. 50

Finanţarea locuinţelor sociale se asigură din bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual, ale consiliilor locale, în care scop se instituie o subdiviziune de cheltuieli distinctă în aceste bugete.

Statul sprijină construcţia de locuinţe sociale prin transferuri de la bugetul de stat, stabilite anual cu această destinaţie în bugetul Ministerului Transporturilor, Construcţiilor şi Turismului, prin legea bugetului de stat.

Persoanele fizice şi agenţii economici pot sprijini prin donaţii sau contribuţii construcţia de locuinţe sociale.

CAP. 6

Locuinţa de serviciu şi locuinţa de intervenţie

ART. 51

Fondul de locuinţe de serviciu se compune din:

a) locuinţe existente, care, potrivit prevederilor legale, rămân cu destinaţia de locuinţe de serviciu la data intrării în vigoare a prezentei legi;

b) locuinţe noi.

Condiţiile şi durata de închiriere vor fi stipulate în contractul de închiriere încheiat între părţile contractante, accesoriu la contractul de muncă.

ART. 52

Locuinţele noi se finanţează, în condiţiile legii, din:

a) bugetul de stat şi bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual cu această destinaţie;

b) bugetele agenţilor economici, pentru salariaţii acestora.

ART. 53

Locuinţele de serviciu finanţate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale se realizează cu respectarea suprafeţei utile şi a dotărilor, în limita suprafeţei construite pe apartament, potrivit anexei nr. 1.

Locuinţele de serviciu se vor amplasa după cum urmează:

a) pe terenurile aflate în proprietatea statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale, pentru locuinţele finanţate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale, cu asigurarea viabilizării terenurilor, potrivit prevederilor art. 12;

b) pe terenurile aparţinând agenţilor economici, pentru locuinţele şi lucrările de viabilizare a terenurilor, finanţate din bugetele acestora.

În situaţii deosebite, determinate de natura amplasamentului şi de caracterul zonei, cu aprobarea ordonatorilor de credite, locuinţele prevăzute la alin. 1 se pot construi cu suprafeţe majorate cu până la 20% faţa de cele prevăzute în anexa nr. 1, iar peste această limită, cu aprobarea Guvernului.

Locuinţele de serviciu realizate în condiţiile prezentei legi, finanţate din bugetul de stat şi din bugetele locale, pot fi vândute în condiţiile legii, cu aprobarea Guvernului, în situaţia în care activitatea care a generat realizarea locuinţelor respective s-a restrâns sau a încetat.

ART. 54

Locuinţa de intervenţie urmează regimul locuinţei de serviciu.

Locuinţele de intervenţie se realizează o dată cu obiectivul de investiţie şi se amplasează în incinta acestuia sau în imediata apropiere.

Locuinţele de intervenţie nu pot fi vândute chiriaşilor.

CAP. 7

Locuinţa de necesitate

ART. 55

Locuinţa de necesitate se finanţează şi se realizează în condiţiile stabilite pentru locuinţa socială.

Locuinţa de necesitate se închiriază temporar persoanelor şi familiilor ale căror locuinţe au devenit inutilizabile potrivit prevederilor art. 2 lit. f).

Contractul de închiriere se încheie de către primarul localităţii sau de către o persoană împuternicită de acesta, pe baza hotărârii consiliului local, până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuinţele.

ART. 56

Consiliile locale pot declara, în cazuri de extremă urgenţă, drept locuinţe de necesitate, locuinţele libere aflate în fondul de locuinţe sociale.

**#M3**

*Locuinţele de necesitate libere se pot constitui temporar ca fond de locuinţe sociale.*

**#B**

CAP. 8

Locuinţa de protocol

ART. 57

Locuinţele de protocol sunt proprietate publică a statului.

Administrarea fondului locativ de protocol se face de către Regia Autonomă "Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat", care asigură evidenţa, întreţinerea, repararea şi conservarea acestuia, precum şi încasarea chiriei.

Atribuirea, ocuparea şi folosirea locuinţelor de protocol se fac în condiţiile prezentei legi.

ART. 58

Preşedintele României, preşedintele Senatului, preşedintele Camerei Deputaţilor şi primul-ministru beneficiază, în condiţiile prezentei legi, de câte o locuinţă de protocol, ca reşedinţă oficială.

**#M3**

*Reşedinţele oficiale ale persoanelor prevăzute la alin. (1) se atribuie de către Guvern şi sunt puse la dispoziţia lor, împreună cu dotările aferente, pe perioada exercitării funcţiei, de către Regia Autonomă "Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat".*

*Lista cuprinzând imobilele cu destinaţie de reşedinţă oficială, precum şi celelalte locuinţe de protocol şi condiţiile pe care acestea trebuie să le îndeplinească, inclusiv cele de dotare şi confort, se stabilesc prin hotărâre a Guvernului.*

**#B**

ART. 59

Pot beneficia de locuinţă de protocol, la cerere, cu plata chiriei prevăzute de lege, persoanele care îndeplinesc următoarele funcţii publice: vicepreşedinţi ai Senatului şi ai Camerei Deputaţilor, miniştri de stat, miniştrii şi asimilaţii acestora, precum şi preşedintele Curţii Supreme de Justiţie, preşedintele Curţii Constituţionale, preşedintele Curţii de Conturi, preşedintele Consiliului Legislativ şi avocatul poporului, pe durata exercitării funcţiei sau a mandatului.

Pentru persoanele prevăzute la alin. 1, atribuirea locuinţei de protocol se face prin decizie a primului-ministru şi se pune la dispoziţia lor de către Regia Autonomă "Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat".

Atribuirea locuinţelor de protocol se poate face numai dacă persoanele prevăzute la alin. 1 nu deţin, în localitatea în care îşi desfăşoară activitatea, o altă locuinţă care să corespundă condiţiilor stabilite potrivit art. 58 alin. 3.

**#M3**

*Locuinţele de protocol se amplasează numai în clădiri cu număr redus de apartamente destinate acestei folosinţe.*

*Suprafeţele locuinţelor de protocol vor fi cu cel puţin 30% mai mari decât cele prevăzute în anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta lege.*

**#B**

ART. 60

Pentru reşedinţele oficiale, Regia Autonomă "Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat" va încheia contracte de închiriere cu serviciile de specialitate ale instituţiilor în care îşi desfăşoară activitatea persoanele beneficiare.

Pentru locuinţele de protocol, contractele de închiriere se încheie de către Regia Autonomă "Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat" cu beneficiarii direcţi, care, pe această bază, vor putea ocupa locuinţa respectivă împreună cu membrii familiei.

Contractul de închiriere a locuinţelor de protocol şi a celor cu destinaţie de reşedinţă oficială încetează de drept în termen de 60 de zile de la data eliberării din funcţie a beneficiarului.

Atribuirea, în condiţiile prezentei legi, a unei reşedinţe oficiale, respectiv a unei locuinţe de protocol, nu afectează drepturile locative deţinute de persoanele prevăzute la art. 58 şi 59.

CAP. 9

Dispoziţii tranzitorii şi finale

ART. 61

Orice litigiu în legătură cu aplicarea prevederilor prezentei legi se soluţionează de către instanţele judecătoreşti.

**#M19**

ART. 61^1

*Prevederile art. 35 se aplică tuturor proprietarilor din cadrul condominiilor definite la art. 2 lit. i).*

**#B**

ART. 62

Prevederile Ordonanţei Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investiţiilor pentru realizarea unor lucrări publice şi construcţii de locuinţe, aprobată şi modificată prin Legea nr. 82/1995, se aplică în continuare până la terminarea locuinţelor începute.

**#M11**

*Alineatul 2 \*\*\* Abrogat*

*Alineatul 3 \*\*\* Abrogat*

*Alineatul 4 \*\*\* Abrogat*

**#M2**

ART. 63

*(1) \*\*\* Abrogat*

**#B**

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

**#M15**

*(3) \*\*\* Abrogat*

**#M16**

*ART. 64 \*\*\* Abrogat*

**#B**

ART. 65

Construirea caselor de vacanţă se autorizează, la cererea persoanelor fizice şi a agenţilor economici, numai pe terenurile aflate în proprietatea acestora sau concesionate în condiţiile legii, în zonele stabilite prin documentaţiile de urbanism şi amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

**#M18**

ART. 65^1

*Terenurile cu sau fără construcţii care fac obiectul prezentei legi se identifică prin număr cadastral şi număr de carte funciară, după caz.*

**#B**

ART. 66

Plata chiriei pentru reşedinţele oficiale se face din bugetele Preşedinţiei României, Senatului, Camerei Deputaţilor şi Secretariatului General al Guvernului, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual.

ART. 67

Guvernul răspunde de aplicarea unitară, pe întreg teritoriul ţării, a politicii de dezvoltare a construcţiei de locuinţe.

Programul de dezvoltare a construcţiei de locuinţe se elaborează de Ministerul Transporturilor, Construcţiilor şi Turismului, pe baza fundamentării organelor administraţiei publice centrale interesate, a consiliilor judeţene şi locale, în acord cu documentaţiile de urbanism şi amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

ART. 68

Pentru aducerea la îndeplinire a dispoziţiilor prezentei legi, Guvernul va adopta norme metodologice de aplicare\*).

**#CIN**

***\*)*** *Normele metodologice au fost aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 690 din 22 decembrie 2000.*

**#M16**

*ART. 69 \*\*\* Abrogat*

**#M3**

*ART. 70 \*\*\* Abrogat*

**#B**

ART. 71

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

ART. 72

Dispoziţiile prezentei legi privind închirierea locuinţelor se completează cu dispoziţiile Codului civil privind contractul de locaţiune.

ART. 73

La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă:

- Legea nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ şi reglementarea raporturilor dintre proprietari şi chiriaşi, cu excepţia cap. 4 şi a art. 63 cu referire la cap. 4 din aceeaşi lege, exclusiv dispoziţiile referitoare la suprafeţele locative proprietate personală;

- H.C.M. nr. 860/1973 pentru stabilirea măsurilor de executare a Legii nr. 5/1973, în ceea ce priveşte închirierea de locuinţe;

- Decretul Consiliului de Stat nr. 256/1984 privind îmbunătăţirea regimului de construire a locuinţelor şi modificarea unor reglementări referitoare la stabilirea preţurilor limită ale locuinţelor care se construiesc din fondurile statului, a preţurilor de contractare ale locuinţelor proprietate personală şi a preţurilor de vânzare ale locuinţelor din fondul locativ de stat, cu excepţia art. III şi a anexelor nr. 3 şi 4;

- Decretul Consiliului de Stat nr. 68/1975 privind îmbunătăţirea regimului de construire a locuinţelor din fondurile statului sau din fondurile populaţiei cu sprijinul statului în credite şi execuţie;

- art. 12 alin. 1 lit. a) şi alin. 2, art. 21 - 25 şi art. 35 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor;

- orice alte dispoziţii contrare prevederilor prezentei legi.

ANEXA 1

EXIGENŢE MINIMALE

pentru locuinţe

A. Cerinţe minimale:

- acces liber individual la spaţiul locuibil, fără tulburarea posesiei şi a folosinţei exclusive a spaţiului deţinut de către o altă persoană sau familie;

- spaţiu pentru odihnă;

- spaţiu pentru prepararea hranei;

- grup sanitar;

- acces la energia electrică şi apa potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate şi a reziduurilor menajere.

**#M19**

*- [Liniuţa a 6-a] \*\*\* Abrogată*

**#B**

B. Suprafeţe minimale

-------------------------------------------------------------------------

| A | B | C | D | E | F | G | J | K | L |

|------|--------------|-------|------|------|------|------|-------|-------|

| nr. | nr. | mp | mp | mp | mp | mp | mp | mp | mp |

|------|--------------|-------|------|------|------|------|-------|-------|

| 1 | 1 | 18,00 | - | 2,50 | 5,00 | 4,50 | 2,00 | 37,00 | 58,00 |

|------|--------------|-------|------|------|------|------|-------|-------|

| 2 | 2 | 18,00 | 12,00 | 3,00 | 5,00 | 4,50 | 2,00 | 52,00 | 81,00 |

|------|--------------|-------|------|------|------|------|-------|-------|

| 3 | 3 | 18,00 | 22,00 | 3,00 | 5,50 | 6,50 | 2,50 | 66,00 | 102,00|

|------|--------------|-------|------|------|------|------|-------|-------|

| 4 | 3 | 19,00 | 24,00 | 3,50 | 5,50 | 6,50 | 3,50 | 74,00 | 115,00|

|------|--------------|-------|------|------|------|------|-------|-------|

| 5 | 4 | 20,00 | 34,00 | 3,50 | 6,00 | 7,50 | 4,00 | 87,00 | 135,00|

|------|--------------|-------|------|------|------|------|-------|-------|

| 6 | 4 | 21,00 | 36,00 | 4,50 | 6,00 | 7,50 | 4,50 | 93,00 | 144,00|

|------|--------------|-------|------|------|------|------|-------|-------|

| 7 | 5 | 22,00 | 46,00 | 5,00 | 6,50 | 9,00 | 5,00 | 107,00| 166,00|

|------|--------------|-------|------|------|------|------|-------|-------|

| 8 | 5 | 22,00 | 48,00 | 6,00 | 6,50 | 9,00 | 5,50 | 110,00| 171,00|

-------------------------------------------------------------------------

SEMNIFICAŢIA COLOANELOR:

A = Persoane/familie

B = Camere/locuinţă

C = Cameră de zi

D = Dormitoare

E = Loc de luat masa

F = Bucătărie

G = Încăperi sanitare

J = Spaţii de depozitare

K = Suprafaţa utilă

L = Suprafaţa construită

NOTĂ:

- Suprafaţa camerei de zi de la locuinţa cu o cameră include spaţiul pentru dormit.

- Locul de luat masa poate fi înglobat în bucătărie sau în camera de zi.

- Înălţimea liberă minimă a camerelor de locuit va fi de 2,55 m, cu excepţia mansardelor, supantelor şi nişelor, la care se va asigura un volum minim de 15 mc de persoană.

- Suprafaţa locuibilă este suprafaţa desfăşurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafaţa dormitoarelor şi a camerei de zi.

- Suprafaţa utilă este suprafaţa desfăşurată, mai puţin suprafaţa aferentă pereţilor.

- Suprafaţa utilă a locuinţei este suma tuturor suprafeţelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde: cameră de zi, dormitoare, băi, WC, duş, bucătărie, spaţii de depozitare şi de circulaţie din interiorul locuinţei. Nu se cuprind: suprafaţa logiilor şi a balcoanelor, pragurile golurilor de uşi, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nişele de radiatoare, precum şi suprafeţele ocupate de sobe şi cazane de baie (câte 0,50 mp pentru fiecare sobă şi cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuinţelor duplex, rampa, mai puţin palierele, nu se cuprinde în suprafaţa utilă a locuinţei.

- Suprafaţa construită pe locuinţă, prevăzută în tabelul B, este suma suprafeţelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum şi a cotei-părţi din suprafeţele părţilor comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea şi evacuarea deşeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafaţa aferentă pereţilor interiori şi exteriori ai locuinţei; în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafaţa aferentă sobelor şi cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafeţele aferente boxelor de la subsol şi ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.

- Suprafaţa încăperii sanitare principale din locuinţă va permite accesul la cada de baie al persoanelor imobilizate în scaun cu rotile.

- Încăperea sanitară se include în locuinţă, în cazul în care pot fi asigurate alimentarea cu apă şi canalizarea.

- Lăţimea minimă de circulaţie a coridoarelor şi a vestibulului din interiorul locuinţei va fi de 12O cm.

- În funcţie de amplasamentul construcţiei, suprafeţele construite pot avea abateri în limitele de +/- 10% .

- Numărul de persoane pe locuinţă se utilizează la repartizarea locuinţelor sociale, de intervenţie, de serviciu şi de necesitate.

C. Încăperi sanitare

Număr de camere/locuinţă

-------------------------------------------

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |

------------|---------|-------|--------|--------|-------|

| Baie | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 |

------------|---------|-------|--------|--------|-------|

| Duş | - | - | - | 1 | - |

------------|---------|-------|--------|--------|-------|

| WC | - | - | 1 | - | - |

------------|---------|-------|--------|--------|-------|

D. Dotarea minimă a încăperilor sanitare

-------------------

| Baie | Duş | WC |

-----------------------------|------|-----|------|

| Cadă de baie | | 1 | - | - |

|------------------|----------|------|-----|------|

| Vas WC | | 1 | 1 | 1 |

|------------------|----------|------|-----|------|

| | mare | 1 | - | - |

| Lavoar |----------|------|-----|------|

| | mic | - | 1 | 1 |

|------------------|----------|------|-----|------|

| Cuvă pentru duş | | - | 1 | - |

|------------------|----------|------|-----|------|

| | mare | 1 | - | - |

| Etajeră |----------|------|-----|------|

| | mică | - | 1 | 1 |

|------------------|----------|------|-----|------|

| | mare | 1 | - | - |

| Oglindă |----------|------|-----|------|

| | mică | - | 1 | 1 |

|------------------|----------|------|-----|------|

| Portprosop | | 1 | 1 | 1 |

|------------------|----------|------|-----|------|

| Portsăpun | | 1 | 1 | 1 |

|------------------|----------|------|-----|------|

| Porthârtie | | 1 | 1 | 1 |

|------------------|----------|------|-----|------|

| Cuier | | 1 | 1 | - |

|------------------|----------|------|-----|------|

| Sifon pardoseală | | 1 | 1 | - |

|------------------|----------|------|-----|------|

NOTĂ:

- În baie se va prevedea spaţiul pentru maşina de spălat rufe.

- Încăperile sanitare vor fi ventilate direct sau prin coş de ventilaţie.

E. Dotarea minimă a bucătăriei

-------------------------------------------------------------

| Nr. de camere/locuinţă | 1-2 | 3 | 4 | 5 |

|-------------------------------|--------|------|------|-------|

| Spălător cu cuvă şi picurător | 1 | 1 | 1 | 1 |

---------------------------------------------------------------

NOTĂ:

- În bucătărie se vor prevedea: coş de ventilaţie, spaţiu pentru frigider şi pentru masa de lucru.

F. Dotarea minimă cu instalaţii electrice

--------------------------------------------------------

| Dormitor | Cameră de zi | Bucătărie | Baie | Duş | WC |

----------------|-----------|--------------|-----------|------|-----|----|

| Loc de lampă | 1 | 1 | - | - | - | - |

|----------------|-----------|--------------|-----------|------|-----|----|

| Aplică | - | - | 1 | 1 | 1 | 1 |

|----------------|-----------|--------------|-----------|------|-----|----|

| Comutator | 1 | 1 | - | - | - | - |

|----------------|-----------|--------------|-----------|------|-----|----|

| Întrerupător | - | - | 1 | 1 | 1 | 1 |

|----------------|-----------|--------------|-----------|------|-----|----|

| Priză | 2 | 3 | 1 | - | - | - |

|----------------|-----------|--------------|-----------|------|-----|----|

|Priză cu contact| | | | | | |

| de protecţie | - | - | 1 | 1 | - | - |

--------------------------------------------------------------------------

NOTĂ:

- Se vor prevedea întrerupătoare şi aplice pentru fiecare spaţiu de depozitare şi spaţiu de circulaţie.

- Priza cu contact de protecţie, instalată pentru baie, se montează în exteriorul încăperii.

- Fiecare locuinţă va fi prevăzută cu instalaţie de sonerie.

- În clădiri cu mai multe locuinţe se vor prevedea instalaţii şi prize pentru antena colectivă şi telefon.

- Pentru locuinţele situate în mediul rural, dotările minime privind încăperile sanitare şi bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenţei construcţiei, în corelare cu racordarea locuinţei la reţelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă şi evacuare controlată a apelor uzate.

G. Spaţii şi instalaţii de folosinţă comună pentru clădiri cu mai multe locuinţe

- Instalaţii de prevenire şi stingere a incendiilor, precum şi ascensor conform normelor în vigoare.

- Spaţii pentru biciclete, cărucioare şi pentru uscarea rufelor.

- Spaţii destinate colectării, depozitării şi evacuării deşeurilor menajere.

- Spaţii pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, în situaţiile în care nu se pot asigura încălzirea centrală şi/sau gaze la bucătărie.

- Rampă de acces pentru persoanele imobilizate în scaun cu rotile.

**#M16**

*ANEXA 2 \*\*\* Abrogată*

**#B**