

Legea nr. 114 publicat in M.Of. nr. 393 din data: 12/31/97

Republicat in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 393 din 31 decembrie 1997

Parlamentul Romaniei adopta prezenta lege.

Reglementarea cadrului general de realizare, exploatare si administrare a locuintelor are la baza urmatoarele principii:

Accesul liber si neingradit la locuinta este un drept al fiecarui cetatean.

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

CAPITOLUL 1

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.

g) Locuinta de protocol

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

h) Casa de vacanta

Locuinta ocupata temporar, ca resedinta secundara, destinata odihnei si recreerii.

Art. 3. - Autorizarea executarii constructiilor de locuinte noi, indiferent de natura proprietatii sau 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 2

Dezvoltarea constructiei de locuinte

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

Art. 5. - Persoanele juridice romane care investesc din profit pentru realizarea de locuinte, 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. Locuintele care se realizeaza in conditiile prezentului articol, precum si ale art. 7 si 20 din prezenta lege, se pot amplasa pe terenurile apartinand persoanelor fizice beneficiare de locuinte, ale persoanelor juridice investitoare sau pe terenuri concesionate in acest scop de catre consiliile locale persoanelor juridice sau fizice, conform prevederilor legale, fara licitatie publica, cu reducerea taxei de concesiune pana la 95%.

Art. 6. - Persoanele juridice romane care investesc din profit 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.

Art. 7. - 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.

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

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

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

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

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

Art. 8. - Persoanele fizice prevazute la art. 7 se vor adresa consiliilor locale, care vor analiza si vor aproba, dupa caz, cererile respective, stabilind, totodata, si ordinea de prioritate.

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

Art. 9. - Depozitele special constituite pe seama consiliilor locale se alimenteaza din urmatoarele

surse:

- a) sumele aprobate anual in bugetele locale, destinate realizarii locuintelor;
- b) incasarile realizate din vanzarea locuintelor si a spatiilor cu alta destinatie din 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. 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. - 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.
- 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.

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.

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. - Casa de Economii si Consemnatiuni va acorda credite persoanelor fizice romane, pentru construirea, cumpararea, reabilitarea si repararea capitala a locuintelor proprietate personala, ale caror suprafete nu depasesc pe cele cuprinse in anexa nr. 1 la prezenta lege, pe maximum 20 de ani. Creditele se acorda cu o dobanda egala cu cea acordata de Casa de Economii si Consemnatiuni la depunerile pe termen ale populatiei, la care se adauga o marja de 5 puncte procentuale, si se suporta:

a) 15%, de catre beneficiarul creditului;

b) diferenta, pana la nivelul total al dobanzii, inclusiv marja de dobanda, de la bugetul de stat, in limita prevederilor aprobate anual cu aceasta destinatie in bugetul Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Casa de Economii si Consemnatiuni nu va percepe nici un comision pentru creditele acordate.

Creditele pentru construirea sau cumpararea de locuinte se acorda o singura data persoanelor fizice cu cetatenie romana, care nu au detinut si nu au in proprietate o locuinta. De aceste credite mai beneficiaza, prin exceptie, persoanele calificate din agricultura, invatamant, sanatate, administratie publica si culte, care isi stabilesc domiciliul in mediul rural, precum si cele care gospodaresc impreuna cu familia in locuinte care nu satisfac exigentele minimale de suprafata, corespunzator numarului de persoane din familie, prevazute in anexa nr. 1 la prezenta lege.

La primirea creditului, beneficiarul trebuie sa aiba constituit la Casa de Economii si Consemnatiuni un depozit reprezentand pana la 10% din valoarea creditului solicitat.

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

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

Modul de plata si cuantumul subventiilor se stabilesc prin conventie intre Casa de Economii si Consemnatiuni si Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, cu avizul Ministerului Finantelor.

In executia bugetului de stat, Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului va repartiza Casei de Economii si Consemnatiuni, potrivit celor stabilite prin conventie, sumele aferente subventiilor la dobanda pentru creditele acordate si care urmeaza a fi acordate in anul respectiv.

CAPITOLUL 3

Inchirierea locuintelor

Art. 21. - Inchirierea locuintelor se face pe baza acordului dintre proprietar si chirias, consemnat prin contract scris, care se va inregistra la organele fiscale teritoriale si va cuprinde:

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

Art. 22. - Sunt nule de drept orice clauze cuprinse in contractul de inchiriere, care:

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

Art. 23. - In cazul in care partile nu convin asupra reinnoirii contractului de inchiriere, chiriasul este obligat sa paraseasca locuinta la expirarea termenului contractual.

Art. 24. - Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face in urmatoarele conditii:

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

Art. 25. - Evacuarea chiriasului se face numai pe baza unei hotarari judecatoresti 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. - In cazul parasirii definitive a domiciliului de catre titularul contractului de inchiriere sau al decesului acestuia, inchirierea continua, dupa caz:

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

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

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

Art. 28. - Proprietarul are urmatoarele obligatii:

- a) sa predea 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, imprejmui, pavimente), curtile si gradinile, precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scari exterioare);
- d) sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si de preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonice etc.).

Art. 29. - Chirasul are urmatoarele obligatii:

- a) sa efectueze lucrari 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.

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

Art. 30. - In cazul neindeplinirii de catre proprietar a obligatiilor care ii revin cu privire la intretinerea si repararea locuintei inchiriate, lucrarile pot fi executate de catre chiriasi in contul proprietarului, retinand contravaloarea acestora din chirie.

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

Art. 31. - Chiria practicata pentru locuinte va acoperi cheltuielile de administrare, intretinere si reparatii, impozitele pe cladiri si pe teren, precum si recuperarea investitiei, in functie de durata normata stabilita potrivit prevederilor legale, precum si un profit supus negocierii intre parti.

Art. 32. - Nivelul maxim al chiriei pentru locuintele aflate in proprietatea statului se stabileste

prin lege speciala. Chiria maxima pentru aceste locuinte se diferentiaza pe categorii de localitati si pe zone de catre consiliile locale, dupa criteriile avute in vedere la stabilirea impozitelor si a taxelor locale pentru terenuri.

Art. 33. - Titularii de contracte de inchiriere pot face intre ei schimb de locuinte, cu avizul autoritatii care a aprobat inchirierea sau, dupa caz, al proprietarului locuintei.

CAPITOLUL 4

Administrarea cladirilor de locuit

Art. 34. - Cladirile de locuit pot fi date de proprietar in administrarea unor persoane fizice sau juridice, asociatii, servicii publice sau agenti economici specializati, dupa caz.

Obligatiile celor care administreaza sunt, in principal, urmatoarele:

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

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

Art. 36. - In cazurile in care, in cladirile de locuinte, unul dintre proprietari sau chiriasi impiedica cu buna stiinta si sub orice forma folosirea normala a imobilului de locuit, creand prejudicii celorlalti proprietari sau chiriasi, dupa caz, la solicitarea proprietarilor cladirilor sau a reprezentantului legal al acestora, instanta va hotari masurile pentru folosirea normala a imobilului.

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 5

Locuinta sociala

Art. 38. - Constructiile de locuinte sociale se pot realiza, in orice localitate, pe amplasamentele prevazute in documentatiile de urbanism si in conditiile prezentei legi.

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

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

Art. 39. - Locuintele sociale apartin domeniului public al unitatilor administrativ-teritoriale.

Art. 40. - Locuintele sociale se vor amplasa numai pe terenurile apartinand unitatilor administrativ-teritoriale, potrivit prevederilor art. 11.

Art. 41. - Locuinta sociala se realizeaza cu respectarea suprafetei utile si a dotarilor stabilite in limita suprafetei construite, potrivit anexei nr. 1 la prezenta lege.

Pentru locuintele care se realizeaza prin reabilitarea constructiilor existente se considera obligatorii numai prevederile legate de dotarea minima.

Art. 42. - Au acces la locuinta sociala, in vederea inchirierii, familiile cu un venit mediu net lunar realizat in ultimele 12 luni sub nivelul venitului net lunar pe familie, pentru care se acorda

ajutor social potrivit legii, majorat cu 10%.

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

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

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

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

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

Nivelul chiriei nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie.

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

Art. 45. - Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice primarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

În cazurile în care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administrației publice locale va opera modificarea chiriei și a subvenției acordate, convenite proprietarului.

Art. 46. - Contractul de închiriere se poate rezilia:

- a) în condițiile prevăzute la art. 24 din prezenta lege;
- b) în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din prezenta lege, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.

Art. 47. - Locuințele sociale realizate potrivit prezentei legi nu pot fi vândute.

Art. 48. - Nu pot beneficia de locuințe sociale, potrivit prezentei legi, persoanele sau familiile care:

- a) dețin în proprietate o locuință;
- b) au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
- c) au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- d) dețin, în calitate de chirias, o altă locuință.

Art. 49. - Beneficiarii locuințelor sociale nu au dreptul să subînchirieze, să transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

Art. 50. - Finanțarea locuințelor sociale se asigură din bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual, ale consiliilor locale, în care scop se instituie o subdiviziune de cheltuieli distinctă în aceste bugete.

Statul sprijină construcția de locuințe sociale prin transferuri de la bugetul de stat, stabilite anual cu această destinație în bugetul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, prin legea bugetului de stat.

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

CAPITOLUL 6

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.

Conditile 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 chirasilor.

CAPITOLUL 7

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.

CAPITOLUL 8

Locuinta de protocol

Art. 57. - Locuintele de protocol sunt proprietate publica a statului.

Administrarea fondului locativ de protocol se face de catre Regia Autonoma "Administratia Patrimoniului Protocolului de Stat", care asigura evidenta, intretinerea, repararea si conservarea acestuia, precum si incasarea chiriei.

Atribuirea, ocuparea si folosirea locuintelor de protocol se fac in conditiile prezentei legi.

Art. 58. - Presedintele Romaniei, presedintele Senatului, presedintele Camerei Deputatilor si primul-ministru beneficiaza, in conditiile prezentei legi, de cate o locuinta de protocol, ca resedinta oficiala.

Resedintele oficiale ale persoanelor prevazute la alin. 1 se atribuie de catre Guvern si sunt puse la dispozitia lor, impreuna cu dotarile aferente, pe intreaga perioada a exercitarii functiei, de catre Regia Autonoma "Administratia Patrimoniului Protocolului de Stat".

Lista imobilelor cu destinatie de resedinta oficiala, precum si a celorlalte locuinte de protocol, si conditiile pe care acestea trebuie sa le indeplineasca se stabilesc prin hotarare a Guvernului.

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.

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

Pentru locuintele de protocol, contractele de inchiriere se incheie de catre Regia Autonoma "Administratia Patrimoniului Protocolului de Stat" cu beneficiarii directi, care, pe aceasta baza, vor putea ocupa locuinta respectiva impreuna cu membrii familiei.

Contractul de inchiriere a locuintelor de protocol si a celor cu destinatie de resedinta oficiala inceteaza de drept in termen de 60 de zile de la data eliberarii din functie a beneficiarului.

Atribuirea, in conditiile prezentei legi, a unei resedinte oficiale, respectiv a unei locuinte de protocol, nu afecteaza drepturile locative detinute de persoanele prevazute la art. 58 si 59.

CAPITOLUL 9

Dispozitii tranzitorii si finale

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

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.

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.

*) Prevederea se refera la Legea nr. 196 din 17 noiembrie 1997, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 331

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.

Art. 64. - Schimbarea destinatiei locuintelor, precum si a spatiilor cu alta destinatie situate in cladiri colective se poate face numai cu acordul proprietarului sau al asociatiei de proprietari. In vederea efectuarii acestei schimbari, este necesar avizul favorabil al proprietarilor si, dupa caz, al titularilor contractelor de inchiriere din locuintele cu care se invecineaza, pe plan orizontal si vertical, spatiul supus schimbarii.

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

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

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

Programul de dezvoltare a constructiei de locuinte se elaboreaza de Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, pe baza fundamentarii organelor administratiei publice centrale interesate, 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*).

*) Normele metodologice au fost aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 446 din 12 august 1997, publicate in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 203 din 21 august 1997.

Art. 69. - In termen de 24 de luni de la data intrarii in vigoare a prezentei legi, proprietarii din cladirile cu mai multe locuinte in proprietate privata sau mixta se vor constitui in asociatii de proprietari, in conformitate cu Regulamentul-cadru al asociatiilor de proprietari, cuprins in anexa nr. 2, care face parte integranta din prezenta lege.

Pana la infiintarea si functionarea birourilor de carte funciara, inregistrarea proprietatii in vederea constituirii asociatiilor de proprietari se face in registrele de publicitate aflate in vigoare la birourile de transcriptiuni si inscriptiuni imobiliare din judecatorii.

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

Art. 70. - Decretul Consiliului de Stat nr. 387/1977 pentru aprobarea Statutului privind organizarea si functionarea asociatiei locatarilor, publicat in Buletinul Oficial, Partea I, nr. 116 din 16 noiembrie 1977, se abroga dupa 24 de luni de la data intrarii in vigoare a prezentei legi.

Art. 71. - Persoanele care beneficiaza de drepturi mai favorabile decat cele prevazute in prezenta

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

Art. 72. - Dispozitiile prezentei legi privind inchirierea locuintelor se completeaza cu dispozitiile Codului civil privind contractul de locatiune.

Art. 73. - La data intrarii in vigoare a prezentei legi se abroga:

- Legea 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 aceeași 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.