

# **LEGEA LOCUINȚEI nr. 114/1996\*) din 11 octombrie 1996**

Forma sintetică la data 05-Feb-2019. Acest act a fost creat utilizând tehnologia SintAct®-Acte Sintetice. SintAct® și tehnologia Acte Sintetice sunt mărci înregistrate ale Wolters Kluwer.

Reglementarea cadrului general de realizare, exploatare și administrare a locuințelor are la bază următoarele principii:

Accesul liber și neîngrădit la locuință este un drept al fiecărui cetățean.

Realizarea locuințelor constituie un obiectiv major, de interes național, pe termen lung, al administrației publice centrale și locale.

## **CAPITOLUL I: Dispoziții generale**

### **Art. 1**

Prezenta lege reglementează aspectele sociale, economice, tehnice și juridice ale construcției și folosinței locuințelor.

### **Art. 2**

Termenii utilizați în cuprinsul prezentei legi au următorul înțeles:

#### **a) Locuință**

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

#### **b) Locuință convenabilă**

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

#### **c) Locuință socială**

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

#### **d) Locuință de serviciu**

Locuință destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

#### **e) Locuință de intervenție**

Locuință destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice.

#### **f) Locuință de necesitate**

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

#### **f<sup>1</sup>)** Locuință de sprijin

Locuință cu o suprafață utilă de cel mult 100 mp, care se atribuie cu chirie unor persoane sau familii care au fost evacuate prin proceduri de executare silită din locuințele proprietate personală, în urma neachitării obligațiilor contractuale prevăzute în contracte de credit ipotecar, și a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

▶(la data 23-Jun-2017 Art. 2, litera F. din capitolul I completat de Art. 1, punctul 1. din [Legea 143/2017](#) )

#### **g)** Locuință de protocol

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

#### **h)** Casă de vacanță

Locuință ocupată temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreerii.

#### **i)** Condominiu

Imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, dintre care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz. Constituie condominiu:

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

- un ansamblu rezidențial format din locuințe și construcții cu altă destinație, individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care proprietățile individuale sunt interdependente printr-o proprietate comună forțată și perpetuă.

▶(la data 12-Oct-2009 Art. 2, litera I. din capitolul I modificat de Art. 1, punctul 1. din [Legea 310/2009](#) )

#### **j)** Unitate individuală

Unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit și/sau spații cu altă destinație situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și 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 funcțională 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, menționate obligatoriu în actele juridice și înscrise în cartea funciară.

▶(la data 12-Oct-2009 Art. 2, litera J. din capitolul I modificat de Art. 1, punctul 1. din Legea 310/2009 )

### ■Art. 3

Autorizarea executării construcțiilor de locuințe noi, indiferent de natura proprietății sau a amplasamentului, se face pe baza satisfacerii exigențelor minimale, prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta lege.

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

#### prevederi din Art. 1 din capitolul I (Norme Metodologice din 2000) la data 06-Jul-2017 pentru Art. 3 din capitolul I

##### Art. 1

(1) Eliberarea autorizațiilor de construire pentru locuințe noi se face obligatoriu cu respectarea exigențelor minimale privind suprafețele și nivelul de dotare a încăperilor ce compun locuințele, cuprinse în anexa nr. 1 la Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, denumită în continuare lege.

(1<sup>1</sup>) Autoritățile administrației publice locale publică prin afișare pe site-ul instituției sau afișează într-un loc accesibil publicului, după caz, date actualizate privind numărul de locuințe pe care le dețin în proprietate și/sau în administrare, în funcție de destinația acestora, gradul de ocupare a acestora, precum și hotărârile prin care au fost aprobate listele cu solicitanții care beneficiază de respectivele locuințe.

(2) Exigențele minimale prevăzute în anexa nr. 1 la lege, cu excepția celor privind dotarea minimă, sunt orientative la eliberarea autorizațiilor pentru lucrări de reabilitare a clădirilor de locuit existente, în vederea realizării de locuințe sociale.

(3) Reabilitarea, în sensul legii, reprezintă ansamblul operațiunilor de modificare constructivă și/sau funcțională prin care se realizează refacerea și/sau ameliorarea construcțiilor, astfel încât acestea să satisfacă cerințele de siguranță, de confort și de economicitate, pentru a asigura cel puțin nivelul exigențelor minimale stabilite de lege.

(4) La eliberarea autorizațiilor de construire pentru locuințele începute înainte de intrarea în vigoare a legii și sistate din diferite motive, a căror executare se reia după această dată, se va ține seama de condițiile stabilite prin proiectele care au fost inițial elaborate și aprobate.

### ■CAPITOLUL II: Dezvoltarea construcției de locuințe

#### ■Art. 4

Persoanele fizice sau juridice române pot realiza, cu respectarea prevederilor legale, construcții de locuințe pentru folosință proprie sau în scopul valorificării acestora.

#### ■Art. 5

▶(la data 01-Oct-1999 Art. 5 din capitolul II abrogat de Art. IV din capitolul I din Ordonanta urgenta 127/1999 )

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

▶(la data 28-Mar-2000 Art. 5 din capitolul II modificat de Art. 1, punctul 1. din Ordonanta urgenta 22/2000 )

**(3)** Sunt scutite de T.V.A., cu drept de deducere a acesteia, construcția de locuințe, consolidarea și reabilitarea locuințelor existente, realizate în condițiile alin. 1 și 2 din prezentul articol, ale art. 6 și 7, art. 20, 50, 55, 62 și art. 63, precum și construcția reabilitarea, consolidarea și extinderea locuințelor, cu excepția caselor de vacanță a căror finanțare se realizează prin credite acordate de Agenția Națională pentru Locuințe, înființată în baza Legii nr. **152/1998**.

**(4)** Lucrările privind clădirile și terenurile necesare pentru construirea de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, cu excepția caselor de vacanță, sunt de utilitate publică.

►(la data 28-Mar-2000 Art. 5, alin. (4) din capitolul II modificat de Art. 1, punctul 2. din **Ordonanța urgentă 22/2000** )

**(5)** Construcțiile de locuințe se pot amplasa, după caz, pe terenuri aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice, pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului și/sau al unităților administrativ-teritoriale, identificate printr-un singur număr cadastral și număr de carte funciară, în condițiile legii.

**(6)** Beneficiarul/investitorul trebuie să dețină și să probeze un drept real asupra terenului destinat amplasării construcțiilor de locuințe, cu actele de proprietate și extrasul de carte funciară pentru informare.

►(la data 11-Dec-2008 Art. 5 din capitolul II completat de Art. 1, punctul 2. din **Ordonanța urgentă 210/2008** )

**prevederi din Art. 9 din capitolul II (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 5 din capitolul II**

**Art. 9**

(1) Consiliile locale vor aproba listele cuprinzând construcțiile de locuințe care urmează să se realizeze din fondurile aflate în conturile deschise la trezoreria statului.

(2) Listele cuprinzând construcțiile de locuințe, în care se vor preciza numărul, structura după mărime și amplasamentul acestora, vor fi afișate la sediul primăriei.

**Art. 10**

(1) În situațiile în care la unele blocuri de locuințe se impune realizarea de spații cu altă destinație decât cea de locuință, pentru activități comerciale, de prestări de servicii sau altele asemenea, finanțarea lucrărilor corespunzătoare acestor spații se va realiza de către viitorii beneficiari. Sumele necesare pentru executarea lucrărilor se vor încasa de la viitorii beneficiari de către autoritățile administrației publice locale, prin administratorii delegați în a căror răspundere a fost dată urmărirea investițiilor, conform unui grafic de plăți convenit între părți, și se vor urmări distinct față de sumele alocate pentru construcția de locuințe.

(2) Finanțarea și execuția lucrărilor pentru aceste spații se vor realiza astfel încât să permită recepția și darea în folosință a locuințelor din clădire la termenele prevăzute în contract.

**Art. 11**

(1) Autoritățile administrației publice locale vor urmări și vor controla pe parcursul executării lucrărilor finalizarea contractării tuturor locuințelor aflate în execuție. Încredințarea contractelor de proiectare și, respectiv, de execuție a lucrărilor se va face prin licitație publică, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare. Deschiderea finanțării lucrărilor se efectuează numai dacă sunt contractate cu viitorii beneficiari 70% din numărul de locuințe pe fiecare obiectiv de investiție.

(2) Contractele de execuție vor conține clauze speciale care vor prevedea ca influențele în costurile pentru construcții, rezultate din depășirea termenului limită de recepție, în condiții de inflație, să fie suportate de partea care a generat depășirea termenului respectiv.

(3) Locuințele necontractate până la finalizare, dar nu mai mult de 30% din numărul acestora pe fiecare obiectiv de investiție, se constituie patrimoniu al unității administrativ-teritoriale, aparținând domeniului privat al acesteia. Modul de administrare și eventuala înstrăinare a acestor locuințe se stabilesc prin hotărâre a consiliului local, fără schimbarea destinației date prin autorizația de construcție. Vânzarea locuințelor

nerepartizate sau necontractate până la finalizarea acestora se poate efectua prin licitație publică, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

►(la data 01-Oct-1999 Art. 6 din capitolul II abrogat de Art. IV din capitolul I din Ordonanța urgentă 127/1999)

## Art. 7

►(la data 18-Jan-2008 Art. 7 din capitolul II a se vedea referințe de aplicare din Legea 15/2003)

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

**a)** tinerii căsătoriți care, la data contractării locuinței, au, fiecare, vârsta de până la 35 de ani;

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

**c)** persoanele calificate din agricultură, învățământ, sănătate, administrație publică și culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural;

**d)** alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale.

☐(2) Persoanele din categoriile menționate la lit. a)-d) pot beneficia de o subvenție 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 locuinței calculată la valoarea finală a acesteia, precum și de plata în rate lunare, pe termen de 20 de ani, a diferenței față de prețul final al locuinței, după ce s-au scăzut subvenția și avansul minim obligatoriu de 10% achitat de contractant, din valoarea locuințelor calculată la data contractării.

►(la data 09-Sep-1999 Art. 7, alin. (2) din capitolul II modificat de Art. I, punctul 2. din Legea 145/1999)

\*) Subvenția de la bugetul de stat prevăzută la art. 7 alin. 2 pentru cumpărarea de locuințe în anul 2007 se acordă în cuantum de 30% din valoarea locuinței, calculată la valoarea finală a acesteia, categoriilor de persoane prevăzute la art. 7 alin. 1 din același act normativ, care au un venit mediu net lunar pe membru de familie de până la 545 lei.

Pentru categoriile de persoane cu venituri medii nete lunare pe membru de familie mai mari de 545 lei, cuantumul subvenției de la bugetul de stat prevăzută la art. 7 din Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se stabilește după cum urmează:

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

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

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

▶(la data 04-Apr-2007 Art. 7, alin. (2) din capitolul II a se vedea referinte de aplicare din Actul din **Hotarirea 315/2007** )

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

▶(la data 28-Mar-2000 Art. 7, alin. (2) din capitolul II completat de Art. 1, punctul 3. din **Ordonanta urgenta 22/2000** )

▶(la data 09-Sep-1999 Art. 7, alin. (3) din capitolul II abrogat de Art. I, punctul 3. din **Legea 145/1999**)

▶(la data 09-Sep-1999 Art. 7, alin. (4) din capitolul II abrogat de Art. I, punctul 3. din **Legea 145/1999**)

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

**(6)**Autoritățile publice locale, prin administratori delegați 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.

**prevederi din Art. 2 din capitolul I (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 7 din capitolul II**

Art. 2

(1) Terenurile care se concesionează pentru construirea de locuințe vor fi situate în zonele cu această destinație, stabilite prin planurile urbanistice.

(2) Concesionarea unor terenuri aparținând unităților administrativ-teritoriale în vederea construirii de locuințe urmează regimul stabilit de prevederile Legii nr. **50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

Art. 3

(1) În vederea soluționării cererilor privind concesionarea terenurilor pentru construirea de locuințe, consiliile locale vor stabili măsurile necesare pentru luarea în evidență și pentru analiza solicitărilor primite. În acest scop consiliile locale vor stabili și vor da publicității locul de primire a solicitărilor și actele justificative necesare.

(2) Solicitățile vor fi înregistrate în ordinea primirii și vor fi analizate de comisii constituite în acest scop prin dispoziții ale primarilor comunelor, orașelor, municipiilor și ai sectoarelor municipiului București.

(3) Comisiile constituite vor prezenta consiliilor locale periodic, la cel mult 30 de zile de la data primirii cererilor, propuneri privind modul de soluționare a acestora, cu motivarea admiterii sau respingerii solicitărilor analizate.

(4) Hotărârile consiliilor locale vor fi afișate în locuri accesibile publicului.

(5) Contestațiile împotriva hotărârilor consiliilor locale cu privire la stabilirea priorităților se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

Art. 4

(1) Consiliile locale răspund de pregătirea și de asigurarea terenurilor, conform documentației urbanistice, cu utilități și dotări edilitare necesare pentru dezvoltarea construcțiilor de locuințe în corelare cu programul aprobat.

(2) Lucrările de viabilizare a terenurilor destinate construcțiilor de locuințe se finanțează conform prevederilor art. 12 alin. 1 din lege.

(3) Primarii vor aduce la cunoștință publicului amplasamentele care vor fi oferite persoanelor fizice sau juridice care doresc să investească pentru construirea de locuințe în scopul vânzării sau închirierii, precizând condițiile de concesionare, precum și nivelul taxelor și al redevențelor, după caz.

**prevederi din Art. 6 din capitolul II (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 7 din capitolul II**

#### Art. 6

- (1) În scopul asigurării fondurilor necesare pentru finanțarea executării construcțiilor de locuințe în baza prevederilor art. 7 din lege, la fundamentarea proiectelor de bugete locale anuale consiliile locale vor prevedea pentru fiecare dintre construcțiile respective sumele aferente, pe surse de finanțare, inclusiv sumele necesare să fie alocate în completare de la bugetul de stat.
- (2) În susținerea sumelor solicitate pentru alocațiile de la bugetul de stat, conform modelului prezentat în anexa nr. 1, consiliile locale vor prezenta separat sumele necesare pentru terminarea locuințelor începute de cele necesare pentru construcțiile noi.

#### **prevederi din Art. 13 din capitolul II (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 7 din capitolul II**

#### Art. 13

- (1) În vederea soluționării cererilor privind construirea sau cumpărarea unor locuințe din cele care se realizează în condițiile art. 7 din lege, autoritățile administrației publice locale vor stabili măsuri pentru luarea în evidență și pentru analiza solicitărilor primite din partea cetățenilor. În acest scop vor stabili și vor da publicității locul de primire a solicitărilor și actele justificative necesare.
- (2) Solicitățile primite vor fi analizate de comisii constituite în acest scop prin dispoziții ale primarilor comunelor, orașelor, municipiilor, respectiv ai sectoarelor municipiului București.
- (3) Comisiile vor prezenta consiliilor locale propuneri privind modul de soluționare a solicitărilor primite, respectând ordinea de prioritate prevăzută la art. 7 din lege.
- (4) În aplicarea prevederilor art. 7 alin. 1 lit. d) din lege, în funcție de condițiile specifice locale și în ordinea de prioritate pentru care optează, consiliile locale pot avea în vedere categorii de persoane cum ar fi:
- a) persoane rămase fără adăpost în urma avarierii grave sau distrugerii locuințelor proprii ca urmare a unor calamități naturale sau dezastre;
  - b) persoane evacuate din locuințele ce fac obiectul unor legi de restituire a imobilelor trecute în proprietatea statului;
  - c) persoane care locuiesc în construcții expuse unui risc major, cum ar fi alunecările de teren, seismele etc.;
  - d) persoane cu handicap;
  - e) chiriași din imobilele naționalizate restituite în natură foștilor proprietari;
  - f) alte persoane a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă.
- (5) În cadrul fiecărei categorii de persoane care beneficiază de prioritate se va ține seama și de:
- a) condițiile de locuit ale solicitanților;
  - b) numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
  - c) starea sănătății soților sau a unor membri ai familiei.
- (6) Listele cuprinzând solicitările și modul de soluționare a acestora vor fi afișate la sediul primăriei.
- (7) Contestațiile împotriva hotărârilor consiliilor locale cu privire la prioritățile stabilite se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

#### Art. 14

- (1) Administratorii delegați de autoritatea administrației publice locale sau unitățile specializate în a căror responsabilitate a fost încredințată derularea investiției vor încheia cu persoanele fizice cărora le-a fost aprobată construirea sau cumpărarea unei locuințe, în ordinea stabilită prin lista definitivă de prioritate aprobată, contracte de construire a unei locuințe cu credit, conform modelului prezentat în anexa nr. 5, pentru construcțiile ale căror lucrări urmează să fie începute, sau de vânzare-cumpărare cu plata în rate, conform modelului prezentat în anexa nr. 6, pentru construcțiile începute și ale căror lucrări se finalizează conform art. 7 din lege.
- (2) Contractele de construire a unei locuințe cu credit sau contractele de vânzare-cumpărare cu plata în rate se vor încheia la prețurile corespunzătoare valorii de deviz a locuinței la data contractării, valoarea definitivă urmând să se stabilească la terminarea lucrărilor și darea în folosință a locuinței.
- (3) Titularii contractelor de construire a unei locuințe cu credit sau ai contractelor de vânzare-cumpărare cu plata în rate a locuințelor noi care se realizează în condițiile art. 7-9 din lege beneficiază de scutirea de impozit pe clădiri conform prevederilor art. 10 din lege. În cazul înstrăinării locuințelor astfel realizate noul proprietar nu mai beneficiază de scutirea de impozit.
- (4) Consemnarea scutirii de impozit pe clădiri se va efectua o dată cu declararea locuințelor, în vederea impunerii, la serviciile de specialitate ale consiliilor locale, în baza contractelor menționate la alin. (2) și a proceselor-verbale de predare-preluare a locuințelor, după caz. Proprietarii locuințelor noi sunt obligați să depună declarația de impunere și în situația în care beneficiază de scutire de impozit pe clădiri.



(5) Deținătorii locuințelor realizate în condițiile Ordonanței Guvernului nr. [19/1994](#), repartizate și contractate în condițiile prevăzute la art. 7 și 10 din lege, nu beneficiază și de scutirea de impozit pe clădiri prevăzută de lege.

Art. 15

În vederea acordării drepturilor prevăzute la art. 7 din lege solicitanții vor prezenta consiliului local următoarele documente:

- a) dovada că nu au deținut și nu dețin în proprietate o locuință sau, după caz, dovada că se încadrează în prevederile art. 10 din lege;
- b) adeverința de venit net lunar pentru fiecare membru al familiei care realizează venituri;
- c) acte doveditoare că se încadrează în una dintre următoarele categorii stabilite de lege:
  - tineri căsătoriți, fiecare în vârstă de până la 35 de ani;
  - persoane care beneficiază de facilități la cumpărarea sau la construirea unei locuințe potrivit Legii nr. [42/1990](#), republicată, cu modificările ulterioare;
  - persoane calificate din agricultură, învățământ, sănătate, administrație publică și culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural;
- d) aprobarea consiliului local pentru persoanele stabilite de acesta în baza prevederilor art. 13 alin. (4) și (5).

**prevederi din Art. 18 din capitolul II (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 7 din capitolul II**

Art. 18

(1) În situațiile în care pe terenul proprietate a persoanelor fizice beneficiare ale prevederilor art. 7 din lege se pot realiza mai multe locuințe, construirea acestora se va face pe baza unui contract încheiat, potrivit prevederilor Codului civil, între consiliul local, reprezentat prin administratorul delegat pentru derularea investiției, și persoana fizică proprietara a terenului.

(2) Pentru dobândirea unei locuințe construite în condițiile prevăzute la alin. (1) persoana fizică proprietara a terenului poate încheia un contract de construire a unei locuințe cu credit, conform modelului prezentat în anexa nr. 5.

**prevederi din anexa 5 (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 7 din capitolul II**

## ***ANEXA Nr. 5: CONTRACT de construire a unei locuințe cu credit***

Înregistrat la .....

Nr ..... din .....

CONTRACT

de construire a unei locuințe cu credit nr .....

Între subscrișii: Consiliul Local al ..... (Consiliul General al Municipiului București), prin .....\*), reprezentat prin director ..... și contabil-sef ....., în calitate de contractant, pe de o parte, și ....., domiciliat/domiciliată în localitatea ....., str ..... nr ....., bl ....., et ....., ap ....., sectorul/județul ....., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria ..... nr ....., eliberat/eliberată de ..... la data de ....., denumit/denumită beneficiar, pe de alta parte, în baza art. 7 din Legea locuinței nr. [114/1996](#), republicată, a intervenit următorul contract de construire și de creditare a unei locuințe proprietate, în baza cererii nr ...../..... și a poziției din lista de priorități nr ...../.....

A. Contractantul se obliga:

a) să asigure beneficiarului construirea unei locuințe proprietate potrivit proiectului de execuție nr ..... din ....., acceptat de beneficiar, locuința ce va fi situată în localitatea ....., str ..... nr ....., bl ....., et ....., ap ....., sectorul/județul ....., compusă din ..... camere și dependințe, în suprafața construită de ..... m<sup>2</sup> în proprietate exclusivă și o cota-parte de .....% din proprietatea comună. Valoarea locuinței la data prezentului contract este de ..... lei, din care prețul garajului ..... lei și al boxei ..... lei.

Pretul definitiv al locuinței se stabilește la terminarea construcției, iar pentru diferența dintre acesta și prețul locuinței la data contractării se încheie cu beneficiarul un act adițional la prezentul contract, care va cuprinde clauze privind termenele și modalitățile de plată a acesteia;



b) sa invite beneficiarul sa participe la receptia locuintei;

c) sa predea beneficiarului la data de ..... locuinta contractata, în cladirea complet terminata, pe baza unui proces-verbal de predare-preluare. În cazul în care la predarea-preluarea locuintei de catre beneficiar se va constata ca locuinta nu corespunde conditiilor legale în vigoare sau prezinta unele defectiuni care necesita remedieri, contractantul este obligat sa refaca lucrarile respective în termenele prevazute în procesul-verbal de receptie. Contractantul se obliga sa asigure remedierea deficientelor sau a viciilor ascunse provenite din culpa constructorului, semnalate de beneficiar în cursul perioadei de garantie, în termen de maximum 30 de zile de la cererea beneficiarului.

Pentru neefectuarea la termen a lucrarilor de remediere a deficientelor consemnate în procesul-verbal de receptie, respectiv de predare-preluare a locuintei, contractantul se obliga sa plateasca pentru fiecare zi de întârziere o penalizare de 0,05% din valoarea lucrarilor neterminate;

d) pentru nepredarea locuintei în termenul stabilit în prezentul contract contractantul se obliga sa plateasca beneficiarului urmatoarele penalizari calculate la pretul locuintei prevazut în contract: 0,03% pentru 60 de zile de la depasirea termenului; 0,04% pentru urmatoarele 30 de zile; 0,05% pentru zilele care depasesc termenele cu peste 3 luni.

Suma penalitatilor se va vira în contul ratelor curente ale beneficiarului. În cazul în care nepredarea în termen a locuintei s-a datorat unor cauze obiective, termenul de predare a locuintei prevazut în prezentul contract va putea fi modificat cu acordul ambelor parti.

B. Beneficiarul se obliga:

a) sa achite pretul locuintei, stabilit în suma de ..... lei, începând de la data semnarii prezentului contract, astfel: - suma de ..... lei, cu chitanta nr ..... din ....., reprezentând plata integrala;

- suma de ..... lei, cu chitanta nr ..... din ....., reprezentând avansul de .....% din pretul locuintei;

- suma de ..... lei în rate lunare, astfel: rata lunara ..... lei (rata ..... lei + dobânda ..... lei) se achita începând cu data de .....; ultima rata se achita la data de ..... si este de ..... lei (rata ..... lei + dobânda ..... lei);

- suma de ..... lei reprezentând pretul integral al boxei.

Din pretul locuintei a fost scazuta suma de ..... lei, reprezentând subventia platita de la bugetul de stat, în baza prevederilor art. 7 din Legea locuintei nr. [114/1996](#), republicata.

În cazul nerestituirii la termen a ratei scadente, beneficiarul va plati o dobânda de 10% anual, aplicata la suma nerambursata.

Rata lunara de ..... lei urmeaza sa fie retinuta pe statul de plata al unitatii la care beneficiarul locuintei (girantul platitor) are de încasat drepturi banesti si sa fie virata în contul contractantului nr .....

b) sa suporte toate cheltuielile ocazionate de situatiile de urmarire si de executare a debitului creat prin nerambursarea ratelor la termen;

c) sa se prezinte la data comunicata de contractant la receptia lucrarii, precum si la data fixata pentru predarea-preluarea locuintei.

În caz de neprezentare în termen de 10 zile de la data stabilita pentru preluarea locuintei, aceasta se considera predata pe baza procesului-verbal de predare semnat de contractant.

C. Subscrisul declar ca:

- nu am detinut si nu avem, atât eu, cât si familia mea, în proprietate o alta locuinta (sau alte situatii permise de lege);

- sunt casatorit/casatorita, necasatorit/necasatorita;

-.....

D. Pâna la restituirea integrala a sumelor datorate locuinta este ipotecata conform prevederilor art. 18 din Legea locuintei nr. [114/1996](#), republicata, si nu poate fi înstrainata înainte de termenele contractuale decât cu avizul contractantului si numai dupa ce beneficiarul restituie integral contractantului sumele actualizate datorate si suma actualizata obtinuta ca subventie de la bugetul de stat.

Pentru locuinta construita în conditiile prezentului contract titularul contractului beneficiaza de prevederile art. 10 din Legea locuintei nr. [114/1996](#), republicata, cu privire la scutirea de impozit pe cladiri. Scutirea de impozit pe cladiri se aplica dupa receptia la terminarea lucrarilor, de la data consemnata în procesul-verbal de predare-preluare a locuintei, în care titularul contractului se constituie parte. În conditiile înstrainarii locuintei prin acte între vii, începând cu data predarii-preluarii acesteia si dupa aceasta data noul proprietar nu mai beneficiaza de scutirea de impozit pe cladiri.

E. Terenul aferent constructiei, în suprafata totala de ..... m<sup>2</sup>, din care în proprietate indiviza .....%, este concesionat pe durata existentei constructiei, pe baza contractului semnat cu Consiliul Local .....

F. Prezentul contract va fi pus în executare la data semnarii lui de catre partile contractante.

G. Se anexează planul locuinței.

Încheiat azi, ....., în ..... exemplare.

Contractant,

Beneficiar,

.....

.....

Director,

Contabil-sef,

.....

.....

Vizat Oficiul juridic

Vizat C.F.P.

\*) Agentul economic specializat pentru a derula investiția - construcția de locuințe.

#### GARANTII CONTRACTUALE

Subsemnatul/subsemnata ....., născut/născută în ....., la data de ....., fiul/fiica lui ..... și al/a ....., domiciliat/domiciliată în localitatea ....., str ..... nr ....., bl ....., et ....., ap ....., județul/sectorul ....., legitimat/legitimată cu buletinul/carta de identitate seria ..... nr ....., eliberat/eliberată de ..... la data de ....., mă oblig să garantez solidar sau platitor pe/pentru ....., în cazul neachitării/până la achitarea sumei de ..... lei, reprezentând ratele și dobânzile la care s-a angajat beneficiarul, până la stingerea acestora.

Semnătura girantului solidar sau platitor

**prevederi din anexa 1 (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 7 din capitolul II**

### ***ANEXA Nr. 1: LISTA cuprinzând locuințele propuse să fie finanțate***

CONSILIUL JUDEȚEAN .....

(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

LISTA

cuprinzând locuințele propuse să fie finanțate conform art. 7-9

din Legea locuinței nr. **114/1996** în anul .....

Denumirea localității, blocul	Număr de apartamente	Regimul de înălțime	Stadiul fizic	Termenul de punere în funcțiune (lună, an)	Sumele necesare în vederea finalizării (mii lei)	Sumele solicitate de la bugetul de stat pentru anul ..... (mii lei)	Surse proprii prevăzute pentru anul ..... (mii lei) *)
0	1	2	3	4	5	6	7
Obiective noi de investiții							
Localitatea							
Bloc							
Bloc							
Total							
localitate							
Total obiective noi							

Obiective de investitii în continuare							
Localitatea							
Bloc							
Bloc							
Total localitate							
Total obiective în continuare							
TOTAL GENERAL:							

Presedinte  
(Primar general),  
.....

\*) Se înscrie totalul sumelor care sunt cuprinse în listele de investitii ale bugetului local, fara transferuri de la bugetul de stat.

NOTA: Anexa nr. 1 se completeaza în baza datelor transmise de consiliile locale.

**prevederi din anexa 2 (Norme Metodologice din 2000) la data 24-Sep-2008 pentru Art. 7 din capitolul II**

## ***ANEXA Nr. 2: SITUATIA privind productia realizata***

CONSILIUL JUDETEAN .....

(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI)

SITUATIA

privind productia realizata în anul ..... pâna la finele lunii .....

pentru darea în folosinta a locuintelor .....\*) aflate în diferite stadii de executie

- milioane lei -

I. Productia realizata de la începutul anului .....

.....

II. Productia decontata cumulat de la începutul anului, .....  
din care:

.....

Consiliul local .....  
- bugetul de stat

.....

- surse proprii

.....

III. Productia realizata si nedecontata la finele lunii .....,  
din care:

.....

Suma solicitata la plata de la  
bugetul de stat  
- milioane lei -

Suma care se va plati din surse  
proprii  
- milioane lei -

Consiliul Local .....

.....

.....

Consiliul Local .....

.....

.....

Consiliul Local .....

.....

.....

Consiliul Local .....

.....

.....

TOTAL: .....

Raspundem pentru realitatea datelor.

Presedinte  
(Primar general),

Director buget-finante,

.....

.....

\*) Se va preciza pentru care categorie de locuinte se transmite situatia: pentru locuinte care se realizeaza conform prevederilor art. 7 din lege sau pentru locuinte sociale si de necesitate.

**ANEXA nr. 2<sup>bis</sup>: SITUAȚIA privind producția realizată în anul ..... până la finele lunii ..... pentru darea în folosință a locuințelor..... \*) aflate în diferite stadii de execuție**

CONSILIUL LOCAL.....

(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

- mii lei -

Denumirea obiectivului de investiții	Valoarea lucrărilor executate de la începutul anului până la.....	Valoarea lucrărilor realizate și decontate, cumulat de la începutul anului			Valoarea lucrărilor realizate și nedecontate la finele lunii.....		
		Total	Din care		Total	la care plata se face	
			Din bugete proprii	De la bugetul de stat		Din bugete proprii	De la bugetul de stat
0	1	2	3	4	5	6	7
Obiectiv 1.....							
.....							
Obiectiv n.....							
TOTAL							

Răspundem pentru realitatea datelor.

Primar,  
(Primar general),

Director buget-finanțe,

.....

.....

\*) Se va preciza pentru care categorie de locuințe se transmite situația: pentru locuințe sociale sau pentru locuințe de necesitate.

### **ANEXA Nr. 3: SITUATIA privind sumele preliminate**

CONSILIUL JUDETEAN .....

(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI)

SITUATIA

privind sumele preliminate pentru luna .....

necesare în vederea realizarii locuintelor\*) .....

- milioane lei -

Productia preliminata pentru luna .....,  
din care:

.....

Bugetul de stat  
- milioane lei -

Surse proprii  
- milioane lei -

Consiliul Local .....

.....

.....

Consiliul Local .....

.....

.....

Consiliul Local .....

.....

.....

TOTAL:

.....

.....

Raspundem pentru realitatea datelor.

Presedinte  
(Primar general),

Director buget-finante,

.....

.....

\*) Se va preciza pentru care categorie de locuinte se transmite situatia: pentru locuinte care se realizeaza conform prevederilor art. 7 din lege sau pentru locuinte sociale si de necesitate.

**ANEXA nr. 3<sup>bis</sup>: SITUAȚIA privind sumele preliminate pentru luna..... necesare în vederea realizării locuințelor\*).....**

CONSILIUL LOCAL.....  
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)  
- mii lei -

Denumirea obiectivului de investiții	Alocații necesare pentru plata lucrărilor preliminate pe luna în curs		
	Total	Din care	
		Din bugetul propriu	De la bugetul de stat
0	1	2	3
Obiectiv 1.....			
.....			
Obiectiv n.....			
TOTAL			

Răspundem pentru realitatea datelor.

Primar,  
(Primar general),  
.....

Director buget-finanțe,  
.....

\*) Se va preciza pentru care categorie de locuințe se transmite situația: pentru locuințe sociale sau pentru locuințe de necesitate.

## **ANEXA Nr. 4: NOTA DE FUNDAMENTARE**

MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI

NOTA DE FUNDAMENTARE privind sumele necesare de la bugetul de stat pentru finantarea constructiilor de locuinte conform Legii nr. [114/1996](#), pe luna ..... pentru locuinte .....\*)

- milioane lei -

1. Program pentru anul ..... ..
2. Valoarea lucrarilor executate de la începutul anului  
pâna la ..... ..
3. Valoarea lucrarilor decontate cumulativ de la începutul  
anului ....., din care:
  - de la bugetul de stat ..... ..
  - din surse proprii ..... ..
4. Valoarea lucrarilor realizate si nedecontate pâna la finele  
lunii ....., din care:
  - suma solicitata de la bugetul de stat de consiliile judetene pentru decontarea  
productiei executate si nedecontate ..... ..
  - suma ce se va plati din surse proprii ..... ..
5. Suma aprobata la plata de la bugetul de stat pentru decontarea productiei  
executate si nedecontate pâna la finele  
lunii ..... ..
6. Alocatii solicitate de la bugetul de stat pentru decontarea productiei preliminate  
a lunii în curs ..... ..

Ordonator principal de credite,

.....

\*) Se va completa pentru locuintele care se realizeaza conform prevederilor art. 7 din lege si, separat, pentru locuintele sociale si de necesitate, conform art. 50 din lege.



**ANEXA nr. 4<sup>bis</sup>: FUNDAMENTAREA sumelor necesare de la bugetul de stat pentru finanțarea construcțiilor de locuințe conform Legii locuinței nr. 114/1996, pe luna..... anul....., pentru locuințe.....**

MINISTERUL DEZVOLTĂRII,  
LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI LOCUINTELOR

De acord  
Ministru,

.....

- mii lei -

Denumirea obiectivului de investiții	Suma necesară finalizării obiectivului de investiții	Atașării pentru plata lucrărilor în anul în curs		Valoarea lucrărilor executate de la începutul anului până la.....	Valoarea lucrărilor realizate și decontate, cumulat de la începutul anului			Valoarea lucrărilor realizate și nedecontate la finele lunii			Alocații necesare pentru plata lucrărilor preliminate pe luna în curs			Sume existente în cont și necheltuite	Total alocații care se solicită de la bugetul de stat
		Din bugete proprii	De la bugetul de stat		Total	Din care		Total	Din care		Total	Din care			
						Din bugete proprii	De la bugetul de stat		Din bugete proprii	De la bugetul de stat		Din bugete proprii	De la bugetul de stat		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Județul I .....															
Consiliul local 1.....															
Obiectiv 1.....														-	-
Obiectiv 2.....														-	-
Total Consiliu local 1															
.....															
Consiliul local n.....															

Obiectiv 1.....														-	-
Obiectiv 2														-	-
Total Consiliu local n															
Total Județ I															
.....															
Județul n.....															
.....															
Total Județ n															
TOTAL GENERAL															

Secretar de stat,

.....

Direcția economică  
Director,

.....

Direcția coordonatoare program  
Director,

.....

## **ANEXA Nr. 6: CONTRACT de vânzare-cumparare cu plata în rate**

Înregistrat la .....

Nr ..... din .....

### **CONTRACT**

de vânzare-cumparare cu plata în rate nr .....

Între subscrișii: Consiliul Local al ..... (Consiliul General al Municipiului București), prin .....\*), reprezentat prin director ..... și contabil-sef ....., în calitate de vânzător, pe de o parte, și ....., nascut/nascuta ..... în ....., județul/sectorul ....., la data de ....., fiul/fiica lui ..... și al/a ....., legitimat/legitimata cu buletinul/cartea de identitate seria ..... nr ....., eliberat/eliberata de ..... la data de ....., domiciliat/domiciliata în localitatea ....., str ..... nr ....., bl ....., et ....., ap ....., județul/sectorul ....., casatorit/casatorita cu ....., nascut/nascuta în ....., județul/sectorul ....., la data de ....., fiul/fiica lui ..... și al/a ....., legitimat/legitimata cu buletinul/cartea de identitate seria ..... nr ....., eliberat/eliberata de ..... la data de ....., domiciliat/domiciliata în localitatea ....., str ..... nr ....., bl ....., et ....., ap ....., județul/sectorul ....., în calitate de cumparator, pe de alta parte, ca urmare a cererii nr ..... și a poziției din lista de prioritati nr ..... și în conformitate cu prevederile art. 7 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicata, s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumparare cu plata în rate.

### **Art. 1**

.....\*) vinde și ..... cumpara locuinta situata în localitatea ....., str ..... nr ....., bl ....., sc ....., et ....., ap ....., județul/sectorul ....., conform schitei și fisei de calcul al pretului, compusa din ..... camere de locuit, cu o suprafata utila de ..... m<sup>2</sup> în proprietate exclusiva, precum și o cota indiviza de .....% din suprafata partilor comune ale imobilului.

Terenul aferent locuinței, în suprafata de ..... m<sup>2</sup>, respectiv cota indiviza de .....% din totalul suprafetei, se concesiuneaza pe durata existentei constructiei, conform Contractului de concesiune nr ....., încheiat cu Consiliul Local .....

Predarea-preluarea locuinței se va efectua pe baza de proces-verbal încheiat între vânzător și cumparator.

### **Art. 2**

Pretul locuinței este de ..... lei.

La data prezentului contract cumparatorul a achitat suma de ..... lei, cu chitanta nr ..... din ....., reprezentând un avans de .....% din pretul locuinței, plus T.V.A., precum și comisionul vânzătorului.

### **Art. 3**

În baza prevederilor art. 7 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicata, cumparatorul beneficiaza de o subventie în suma de ..... lei.

### **Art. 4**

Diferenta dintre pretul locuinței, din care s-a sczut subventia în suma de ..... lei, și avansul achitat în suma de ..... lei, precum și dobânda totala de ..... lei, calculata cu ..... % pe an și T.V.A. total de ..... lei, vor fi achitate de cumparator în rate lunare pe termen de ..... ani, astfel:

- rata lunara ..... lei + dobânda lunara ..... lei + T.V.A. lunara ..... lei = ..... lei;

- ultima rata ..... lei + ultima dobânda ..... lei + ultima T.V.A. .... lei = ..... lei.

Rata, dobânda și T.V.A. lunara de ..... lei urmeaza sa fie retinute pe statul de plata al unitatii la care cumparatorul (girantul platitor) ..... are de încasat drepturi banesti, conform dovezii nr ....., începând cu data de ..... pâna la data de ....., și vor fi virate în contul vânzătorului nr ....., deschis la .....

Pentru perioada în care cumparatorul nu are de încasat drepturi banesti ratele, dobânzile aferente și T.V.A. se achita la casieria vânzătorului pâna la sfârșitul lunii curente.

În cazul neachitarii la termen a ratelor lunare, cumparatorul va plati o dobânda de 10% anual, aplicata la suma nerambursata.

Toate cheltuielile ocazionate de urmarirea debitorului și de executarea acestuia în caz de neplata la data scadenta a ratelor vor fi suportate de cumparator.

Art. 5

Pâna la restituirea integrala a sumelor datorate se instituie ipoteca asupra locuintei conform prevederilor art. 18 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata.

Art. 6

Pentru locuinta dobândita în condițiile prezentului contract titularul contractului beneficiaza de prevederile art. 10 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, cu privire la scutirea de plata impozitului pe cladiri. Scutirea de plata impozitului pe cladiri se aplica dupa receptia de la terminarea lucrarilor, de la data consemnata în procesul-verbal de predare-preluare a locuintei, în care titularul contractului se constituie parte. În condițiile înstrainării locuintei prin acte între vii, începând cu data predării-preluării acesteia și după aceasta data noul proprietar nu mai beneficiaza de scutirea de impozit pe cladiri.

Art. 7

Locuinta care face obiectul prezentului contract nu poate fi înstrainata înainte de termenele contractuale decât cu acceptul vânzătorului și după ce cumpărătorul achita integral vânzătorului sumele actualizate datorate și restituie suma actualizata obtinuta ca subventie de la bugetul de stat.

Eliberat la data de ..... în ..... exemplare, din care ..... exemplare se înmâneaza cumpărătorului.

Vânzator,

Cumparator,

.....

.....

Director,

Contabil-sef,

.....

.....

Vizat Oficiul juridic

Vizat C.F.P.

\*) Agentul economic specializat pentru vânzarea de locuinte.

**GARANTII CONTRACTUALE**

Subsemnatul/subsemnata ....., nascut/nascuta în ..... la data de ....., fiul/fiica lui ..... și al/a ....., domiciliat/domiciliata în localitatea ....., str ..... nr ....., bl ....., sc ....., et ....., ap ....., judetul/sectorul ....., legitimat/legitimata cu buletinul/cartea de identitate seria ..... nr ....., eliberat/eliberata de ..... la data de ....., ma oblig sa garantez solidar sau platitor pentru ..... în cazul neachitării/pâna la achitarea sumei de ..... lei, reprezentând ratele și dobânzile la care s-a angajat cumpărătorul, pâna la stingerea acestora.

Semnatura garantului solidar sau platitor

***ANEXA Nr. 7: CERERE de subventii în sume fixe de la bugetul de stat pentru constructii de locuinte***

CONSILIUL JUDETEAN .....

(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI)

**CERERE**

de subventii în sume fixe de la bugetul de stat pentru constructii de locuinte\*)

(art. 7 din Legea locuintei nr. [114/1996](#), republicata)

Nr. crt.	Categorii de beneficiari	Numar de cazuri	Subventia totala - mii lei -
1.	Tineri casatoriti care la data contractarii locuintei au fiecare vârsta pâna la 35 de ani		
2.	Persoane care beneficiaza de facilitati la cumpararea sau la construirea unei locuinte potrivit prevederilor Legii nr. <a href="#">42/1990</a> , republicata		

3.	Persoane calificate din agricultura, sanatate, administratie publica si culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural		
4.	Alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale		
	TOTAL:		

Presedinte  
(Primar general),

Secretar,

.....

.....

\*) Are la baza listele nominale pentru acordarea subventiilor, aprobate de consiliile locale si însusite de consiliile judetene.

## ***ANEXA nr. 8: CONTRACT-CADRU DE LOCAȚIUNE pentru suprafețele cu destinația de locuință\*)***

Înregistrat la .....

Nr. .... din .....

Între

..... în calitate de locatar, cu sediul în localitatea ....., str. .... nr. ...., sectorul/județul ....., reprezentat prin ....., în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului public din patrimoniul Consiliului Local ....., și ....., legitimat/legitimată cu buletinul/cartea de identitate seria ..... nr. ...., eliberat/eliberată de ..... la data de ....., și

..... în calitate de locatar, în baza Legii locuinței nr. **114/1996**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și a repartiției nr. .... din ....., emisă de ....., a intervenit prezentul contract.

### ***CAPITOLUL I: Obiectul locațiunii***

Primul, în calitate de locatar, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., județul/sectorul ....., compusă din ..... camere în suprafață de ..... mp (camera ..... mp, camera ..... mp, camera ..... mp, camera ..... mp), dependințe în suprafață de ..... mp (baie ..... mp, bucătărie ..... mp, WC ..... mp, debara ..... mp, cămară ..... mp, boxă ..... mp, hol ..... mp, pod ..... mp, pivniță ..... mp, boxă ..... mp), ..... mp curte (grădină) și ..... mp terasă, folosite în exclusivitate, și ....., folosite în comun.

Locuința care face obiectul locațiunii va fi folosită de locatar și de membrii familiei menționați în comunicarea încheierii contractului de locațiune, astfel: ..... locatar, ..... soție, ..... fiu, ..... fiică.

Locuința descrisă la pct. I se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Durata locațiunii este ..... ani (luni), cu începere de la data de ..... până la data de .....

### ***CAPITOLUL II: Prețul locațiunii (chiria)***

Chiria lunară aferentă locuinței descrise la pct. I este de ....., calculată în conformitate cu prevederile legale. Plata chiriei se suportă, corespunzător art. 44 alin. 2 din Legea locuinței nr. **114/1996**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

- de către locatar ..... lei\*\*);

- de la bugetul local ..... lei.

Chiria se datorează începând cu data de ..... și se achită în numerar la casieria .....

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

### ***CAPITOLUL III: Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului***

a) Obligațiile proprietarului/locatarului:

- să predea locatarului bunul dat în locațiune;
  - să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii;
  - să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
  - să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.);
  - să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite. Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatarului, iar acesta din urmă, deși încunoștințat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar.
- În acest caz, locatarul este dator să plătească, în afara sumelor avansate de locatar, dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor. În caz de urgență, locatarul îl poate înștiința pe locator și după începerea reparațiilor, dobânzile la sumele avansate neputând curge decât de la data înștiințării;
- să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

b) Locatarul are următoarele obligații principale:

- să ia în primire bunul dat în locațiune;
- să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;
- să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune;
- să asigure reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;
- să asigure reparațiile de întreținere curentă;
- să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract sau, în lipsă, potrivit celei prezumate după anumite împrejurări, cum ar fi natura bunului, destinația sa anterioară ori cea potrivit căreia locatarul îl folosește;
- să îi notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror altor cheltuieli.

### ***CAPITOLUL IV: Expirarea termenului contractului de locațiune***

Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

### ***CAPITOLUL V: Încetarea contractului de locațiune***

Locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile. Orice clauză contrară este considerată nescisă.

### ***CAPITOLUL VI: Rezilierea contractului***

Atunci când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. [114/1996](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la

comunicare.

Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Atunci când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea sau schimbă destinația spațiului închiriat, locatorul are dreptul să rezilieze contractul de închiriere, iar locatarul va fi obligat la repararea eventualelor daune cauzate.

## ***CAPITOLUL VII: Clauze finale și speciale***

Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești.

Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

Acest contract reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul ambelor părți.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, ....., în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

Proprietar/Locator,

Locatar,

.....

.....

\*) Utilizat pentru locațiunea locuințelor sociale și, după caz, a locuințelor de necesitate.

\*\*) Cota-parte pe care o suportă locatarul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuinței nr. [114/1996](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare. Diferența se va suporta din bugetul local. Se vor avea în vedere pentru acest calcul prevederile legale în vigoare cu privire la locațiunea locuințelor.

### **Art. 8**

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

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

### **prevederi din Art. 16 din capitolul II (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 8 din capitolul II**

#### **Art. 16**

(1) Persoanele fizice care pot beneficia de subvenții în sume fixe vor depune, o dată cu cererea pentru construirea sau, după caz, cumpararea unei locuințe, solicitarea acordării subvenției la care au dreptul potrivit legii. Solicitățile vor fi analizate de comisiile constituite în acest scop prin hotărâre a consiliilor locale, pentru persoanele fizice cuprinse în listele de priorități stabilite și ramase definitive conform art. 13, iar după verificare și însușire se vor înscrie în tabele nominale care vor fi supuse spre aprobare consiliilor locale.

Listele astfel aprobate consfătesc dreptul la subvenție al solicitanților și vor fi comunicate administratorilor delegați în a căror răspundere a fost data derularea investițiilor pentru construirea de locuințe.

(2) Aceste liste vor constitui baza de fundamentare a solicitării de către ordonatorul principal de credite a subvențiilor de la bugetul de stat cu această destinație.

(3) Pe măsura încheierii contractelor prevăzute la art. 11 administratorii delegați pentru derularea investițiilor vor calcula cuantumul subvențiilor prevăzute la art. 7 alin. 2 din lege, potrivit normelor aprobate de Guvern în aplicarea prevederilor art. 8 alin. 2 din lege, în funcție de venitul mediu net lunar pe membru de familie, confirmat prin documente actualizate la zi, și în funcție de valoarea de contractare a locuinței. Cuantumul de subvenție se vor înscrie în tabele nominale și se vor prezenta consiliului local, însoțite de acte justificative.

(4) În baza tabelelor nominale astfel întocmite și avizate de consiliul local se vor determina sumele



reprezentând subvențiile prevăzute la art. 7 din lege. Subvențiile astfel stabilite se vor solicita, în mod centralizat, de către consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului în al cărui buget sunt prevăzute fondurile corespunzătoare.

(5) Cererea de subvenții se va face conform modelului prezentat în anexa nr. 7 și se va transmite Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului, în sume actualizate la data fundamentării proiectului bugetului de stat pentru anul în care se pun în funcțiune locuințele respectivilor beneficiari de subvenție.

(6) Cererea de subvenții, prezentată conform modelului din anexa nr. 7, se va reactualiza la data punerii în funcțiune a locuințelor, după stabilirea valorii finale a acestora, și se va transmite Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului, în vederea alocării subvențiilor cuvenite.

(7) Ministerul Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului, din creditele bugetare deschise în acest scop, va aloca consiliilor județene și Consiliului General al Municipiului București subvențiile cuvenite, în limita alocatiilor stabilite prin legea bugetului de stat.

(8) Sumele stabilite și aprobate pentru a fi acordate ca subvenții persoanelor îndreptățite potrivit legii se vor confirma de autoritățile administrației publice locale administratorilor delegați sau unităților specializate în a caror răspundere a fost data derularea investițiilor pentru construirea de locuințe, urmând ca acestea să fie deduse din sumele care se datorează pentru locuințele construite, după scaderea din valoarea locuinței a avansului minim plătit potrivit legii.

(9) Întreaga subvenție, primită și dedusă din sumele datorate de persoanele fizice beneficiare de locuințe, va fi virată în conturile speciale deschise conform prevederilor art. 7, reîntregindu-se astfel fondurile avansate din depozitul constituit conform prevederilor art. 9 din lege pentru realizarea programului de locuințe.

#### **Art. 9**

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

- a)** sumele aprobate anual în bugetele locale, destinate realizării locuințelor;
- b)** încasările realizate din vânzarea locuințelor și a spațiilor cu altă destinație din clădirile de locuit, cu excepția celor care se fac venituri la bugetele locale, potrivit prevederilor legale în vigoare, precum și sumele încasate potrivit prevederilor art. 7.
- c)** alocațiile din bugetul de stat, în limita prevederilor aprobate anual cu această destinație;
- d)** alte surse constituite potrivit legii.

#### **prevederi din Art. 12 din capitolul II (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 9 din capitolul II**

##### **Art. 12**

(1) Alocarea sumelor constituite conform prevederilor art. 9 din lege se va face pentru fiecare construcție de locuințe, astfel încât să se asigure finalizarea lucrărilor cu respectarea termenului de punere în funcțiune și cu încadrarea în plafonul valoric negociat pe bază de contract.

(2) Verificarea situațiilor de lucrări, precum și a stadiului fizic de execuție se va efectua de o comisie stabilită prin hotărâre a consiliului local, din care vor face parte administratorii delegați de primar și diriginții nominalizați de unitățile specializate în răspunderea cărora a fost dată derularea investiției.

(3) Constituirea, repartizarea și utilizarea sumelor la nivelul consiliilor locale conform prevederilor art. 9 din lege sunt de competența autorităților administrației publice locale respective, care sunt obligate să urmărească și să asigure respectarea prevederilor legale.

#### **prevederi din Art. 7 din capitolul II (Norme Metodologice din 2000) la data 24-Sep-2008 pentru Art. 9 din capitolul II**

##### **Art. 7**

(1) Sursele de finanțare prevăzute la art. 9 lit. b), c) și d) din lege se evidențiază la indicatorul 36.11.08

"Depozite speciale pentru construcția de locuințe", în afara bugetelor consiliilor județene, Consiliului General al Municipiului București și ale consiliilor locale, după caz.

(2) Fondurile constituite potrivit prevederilor art. 9 lit. b), c) și d) din lege, în vederea finanțării construcțiilor de locuințe, se reflectă, în afara bugetelor locale, la capitolul "Diverse venituri", respectiv la subcapitolul "Depozite speciale pentru construcția de locuințe", iar la partea de cheltuieli, la capitolul 70.11 "Locuințe, servicii și dezvoltare publică", subcapitolul 70.11.03 "Locuințe".

(3) Consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București, precum și consiliile locale vor urmări transferarea în conturile special constituite a sumelor rezultate din vânzarea locuințelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din blocurile de locuințe, precum și a sumelor realizate în condițiile prevederilor art. 7 din lege.

(4) Contribuția de la bugetul local pentru finanțarea construcțiilor de locuințe în limita surselor prevăzute la art. 9 lit. a) din lege se evidențiază la capitolul de cheltuieli bugetare 70.02 "Locuințe, servicii și dezvoltare publică", respectiv la subcapitolul "Locuințe".

## **Art. 10**

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

▶(la data 01-Jan-2016 Art. 10 din capitolul II abrogat de Art. 502, alin. (1), punctul 8. din titlul XI din **Codul Fiscal din 2015**)

▶(la data 01-Jan-2016 Art. 10 din capitolul II abrogat de Art. 502, alin. (1), punctul 8. din titlul XI din **Codul Fiscal din 2015**)

## **Art. 10<sup>1</sup>**

Locuințele și unitățile individuale pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică notarială, sub sancțiunea nulității absolute. Dovada dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale asupra unei unități de locuit se face numai pe baza actelor de proprietate și a extrasului de carte funciară pentru informare.

▶(la data 24-Jul-2010 Art. 10<sup>1</sup> din capitolul II modificat de Art. II din **Legea 170/2010** )

## **Art. 11**

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

## **Art. 12**

**(1)** Lucrările de viabilizare a terenurilor destinate construcțiilor de locuințe, care constau în: drumuri publice, rețele de alimentare cu apă și canalizare, rețele electrice și, după caz, rețele de gaze, telefonice și de termoficare se finanțează după cum urmează:

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

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

**prevederi din Art. 4 din capitolul I (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 12, alin. (1) din capitolul II**

Art. 4

[...]

(2) Lucrările de viabilizare a terenurilor destinate construcțiilor de locuințe se finanțează conform prevederilor art. 12 alin. 1 din lege.

[...]

▶(la data 01-Oct-1999 Art. 12, alin. (2) din capitolul II abrogat de Art. IV din capitolul I din **Ordonanta urgenta 127/1999**)

**Art. 13**

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

**(2)** Locuințele nerepartizate sau necontractate până la finalizare pot fi vândute în condițiile prevederilor legale.

▶(la data 09-Sep-1999 Art. 13 din capitolul II completat de Art. I, punctul 4. din **Legea 145/1999** )

**Art. 14**

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

**prevederi din Art. 17 din capitolul II (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 14 din capitolul II**

Art. 17

(1) Autoritățile administrației publice locale, prin administratorii delegați care au preluat obligația vânzării locuințelor, vor urmări încasarea sumelor datorate de persoanele fizice contractante, astfel:

a) sumele platite ca avans sau ca plată integrală la nivelul pretului inițial al locuinței, stabilit prin contractul de construire a unei locuințe cu credit;

b) sumele datorate de persoanele fizice contractante prin deducerea din pretul final al locuinței, rezultat la terminarea lucrărilor și darea în folosință a locuințelor, a sumelor platite ca avans și rate scadente, precum și, după caz, a subvențiilor de care beneficiază acestea.

(2) Administratorii delegați cu derularea investițiilor în a căror răspundere au fost date evidente, urmărirea și încasarea ratelor la împrumuturile acordate și a dobânzilor la acestea vor acoperi cheltuielile ocazionate de aceste operațiuni dintr-un comision de 1%, care se va reține la fiecare încasare care se face în contul locuinței vândute cu plată integrală ori în rate, exclusiv dobânda.

**Art. 15**

Alocațiile de la bugetul de stat se fundamentează de către consiliile locale, cu ocazia elaborării bugetului de stat, distinct pentru terminarea locuințelor și pentru realizarea de noi locuințe, și se transmit consiliului județean și, respectiv, Consiliului General al Municipiului București, după caz.

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

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

În execuția bugetului de stat, alocațiile pentru construcții de locuințe se repartizează și se acordă consiliilor locale beneficiare de către Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, prin intermediul consiliilor județene și al Consiliului General al Municipiului București, potrivit normelor metodologice.

**prevederi din Art. 8 din capitolul II (Norme Metodologice din 2000) la data 24-Sep-2008 pentru Art. 15 din capitolul II**

**Art. 8**

(1) Pentru primirea alocațiilor de la bugetul de stat cu destinația finanțării construcțiilor de locuințe consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București procedează astfel:

- a) solicită lunar, în scris, Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, până la data de 6 a lunii în curs, necesarul de fonduri în completarea celorlalte sume, pentru decontarea lucrărilor de construcții-montaj executate până la finele lunii anterioare. Solicitarea va fi însoțită de situația privind producția realizată, conform anexei nr. 2. Anexa nr. 2 se completează în baza situațiilor de lucrări verificate și însușite de diriginți și avizate de personalul de specialitate anume desemnat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului din cadrul inspecțiilor de stat în construcții, lucrări publice, urbanism și amenajarea teritoriului județene, respectiv a municipiului București;
  - b) în vederea fundamentării sumelor necesare să fie alocate de la bugetul de stat pentru decontarea producției care se va realiza în luna în curs se va transmite, până la data de 6 a lunii în curs, valoarea preliminară a producției respective, conform anexei nr. 3;
  - c) după analiză și aprobare Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului solicită Ministerului Finanțelor alocații bugetare cu această destinație, conform anexei nr. 4;
  - d) după analiza și aprobarea alocațiilor bugetare, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor virează suma cu ordin de plată din contul de cheltuieli bugetare în contul consiliului județean, respectiv al Consiliului General al Municipiului București, "Depozite speciale pentru construcția de locuințe", deschis la Trezoreria Statului din municipiul reședință de județ, respectiv din municipiul București;
  - e) la primirea sumelor în cont, consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București repartizează alocațiile de la bugetul de stat la consiliile locale, respectiv la consiliile locale ale sectoarelor municipiului București, pentru care s-au solicitat sumele conform anexei nr. 2, și vor proceda la virarea sumelor respective direct din contul "Depozite speciale pentru construcția de locuințe" în același cont deschis pe seama consiliilor locale, respectiv pe seama consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București la unitățile Trezoreriei Statului. Operațiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului.
- (2) Cheltuielile efectuate de consiliile locale în limita resurselor prevăzute la art. 9 din lege se evidențiază în afara bugetelor locale, la capitolul de cheltuieli 70.11 "Locuințe, servicii și dezvoltare publică".

## **ANEXA Nr. 2: SITUATIA privind productia realizata**

CONSILIUL JUDETEAN .....

(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI)

SITUATIA

privind productia realizata în anul ..... pâna la finele lunii .....

pentru darea în folosinta a locuintelor .....\*) aflate în diferite stadii de executie

- milioane lei -

I. Productia realizata de la începutul anului .....

.....

II. Productia decontata cumulata de la începutul anului, .....  
din care:

.....

Consiliul local .....

- bugetul de stat

.....

- surse proprii

.....

III. Productia realizata si nedecontata la finele lunii .....,  
din care:

.....

Suma solicitata la plata de la  
bugetul de stat  
- milioane lei -

Suma care se va plati din surse  
proprii  
- milioane lei -

Consiliul Local .....

.....

.....

Consiliul Local .....

.....

.....

Consiliul Local .....

.....

.....

Consiliul Local .....

.....

.....

TOTAL:

.....

.....

Raspundem pentru realitatea datelor.

Presedinte  
(Primar general),

Director buget-finante,

.....

.....

\*) Se va preciza pentru care categorie de locuinte se transmite situatia: pentru locuinte care se realizeaza conform prevederilor art. 7 din lege sau pentru locuinte sociale si de necesitate.

**ANEXA nr. 2<sup>bis</sup>: SITUAȚIA privind producția realizată în anul ..... până la finele lunii ..... pentru darea în folosință a locuințelor..... \*) aflate în diferite stadii de execuție**

CONSILIUL LOCAL.....  
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)  
- mii lei -

Denumirea obiectivului de investiții	Valoarea lucrărilor executate de la începutul anului până la.....	Valoarea lucrărilor realizate și decontate, cumulat de la începutul anului			Valoarea lucrărilor realizate și nedecontate la finele lunii.....		
		Total	Din care		Total	la care plata se face	
			Din bugete proprii	De la bugetul de stat		Din bugete proprii	De la bugetul de stat
0	1	2	3	4	5	6	7
Obiectiv 1.....							
.....							
Obiectiv n.....							
TOTAL							

Răspundem pentru realitatea datelor.

Primar,  
(Primar general),  
.....

Director buget-finanțe,  
.....

\*) Se va preciza pentru care categorie de locuințe se transmite situația: pentru locuințe sociale sau pentru locuințe de necesitate.

### **ANEXA Nr. 3: SITUATIA privind sumele preliminate**

CONSILIUL JUDETEAN .....  
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI)  
SITUATIA  
privind sumele preliminate pentru luna .....  
necesare în vederea realizarii locuintelor\*) .....

- milioane lei -

Productia preliminata pentru luna .....,  
din care:

.....

Bugetul de stat  
- milioane lei -

Surse proprii  
- milioane lei -

Consiliul Local .....

.....

.....

Consiliul Local .....

.....

.....

Consiliul Local .....

.....

.....

TOTAL:

.....

.....

Raspundem pentru realitatea datelor.

Presedinte  
(Primar general),

Director buget-finante,

.....

.....

\*) Se va preciza pentru care categorie de locuinte se transmite situatia: pentru locuinte care se realizeaza conform prevederilor art. 7 din lege sau pentru locuinte sociale si de necesitate.



**ANEXA nr. 3<sup>bis</sup>: SITUAȚIA privind sumele preliminate pentru luna..... necesare în vederea realizării locuințelor\*).....**

CONSILIUL LOCAL.....  
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)  
- mii lei -

Denumirea obiectivului de investiții	Alocații necesare pentru plata lucrărilor preliminate pe luna în curs		
	Total	Din care	
		Din bugetul propriu	De la bugetul de stat
0	1	2	3
Obiectiv 1.....			
.....			
Obiectiv n.....			
TOTAL			

Răspundem pentru realitatea datelor.

Primar,  
(Primar general),  
.....

Director buget-finanțe,  
.....

\*) Se va preciza pentru care categorie de locuințe se transmite situația: pentru locuințe sociale sau pentru locuințe de necesitate.

## **ANEXA Nr. 4: NOTA DE FUNDAMENTARE**

MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI

NOTA DE FUNDAMENTARE privind sumele necesare de la bugetul de stat pentru finantarea constructiilor de locuinte conform Legii nr. [114/1996](#), pe luna ..... pentru locuinte .....\*)

- milioane lei -

1. Program pentru anul ..... ..
2. Valoarea lucrarilor executate de la începutul anului  
pâna la ..... ..
3. Valoarea lucrarilor decontate cumulativ de la începutul  
anului ....., din care:
  - de la bugetul de stat .....
  - din surse proprii .....
4. Valoarea lucrarilor realizate si nedecontate pâna la finele  
lunii ....., din care:
  - suma solicitata de la bugetul de stat de consiliile judetene pentru decontarea  
productiei executate si nedecontate .....
  - suma ce se va plati din surse proprii .....
5. Suma aprobata la plata de la bugetul de stat pentru decontarea productiei  
executate si nedecontate pâna la finele  
lunii ..... ..
6. Alocatii solicitate de la bugetul de stat pentru decontarea productiei preliminate  
a lunii în curs .....

Ordonator principal de credite,

.....

\*) Se va completa pentru locuintele care se realizeaza conform prevederilor art. 7 din lege si, separat, pentru locuintele sociale si de necesitate, conform art. 50 din lege.

**ANEXA nr. 4<sup>bis</sup>: FUNDAMENTAREA sumelor necesare de la bugetul de stat pentru finanțarea construcțiilor de locuințe conform Legii locuinței nr. 114/1996, pe luna..... anul....., pentru locuințe.....**

MINISTERUL DEZVOLTĂRII,  
LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI LOCUINTELOR

De acord  
Ministru,

.....

- mii lei -

Denumirea obiectivului de investiții	Suma necesară finalizării obiectivului de investiții	Atașării pentru plata lucrărilor în anul în curs		Valoarea lucrărilor executate de la începutul anului până la.....	Valoarea lucrărilor realizate și decontate, cumulat de la începutul anului			Valoarea lucrărilor realizate și nedecontate la finele lunii			Alocații necesare pentru plata lucrărilor preliminate pe luna în curs			Sume existente în cont și necheltuite	Total alocații care se solicită de la bugetul de stat
		Din bugete proprii	De la bugetul de stat		Total	Din care		Total	Din care		Total	Din care			
						Din bugete proprii	De la bugetul de stat		Din bugete proprii	De la bugetul de stat		Din bugete proprii	De la bugetul de stat		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Județul I .....															
Consiliul local 1.....															
Obiectiv 1.....														-	-
Obiectiv 2.....														-	-
Total Consiliu local 1															
.....															
Consiliul local n.....															

Obiectiv 1.....														-	-
Obiectiv 2														-	-
Total Consiliu local n															
Total Județ I															
.....															
Județul n.....															
.....															
Total Județ n															
TOTAL GENERAL															

Secretar de stat,

.....

Direcția economică  
Director,

.....

Direcția coordonatoare program  
Director,

.....

#### ☐**Art. 16**

Lista cuprinzând numărul, structura pe numărul de camere și amplasamentul locuințelor, precum și lista persoanelor care vor beneficia de locuințe, în ordinea de prioritate stabilită conform art. 7 de către consiliile locale, se afișează la sediul acestora.

#### ☐**Art. 17**

Prin familie, în sensul prezentei legi, se înțelege soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună.

#### ☐**Art. 18**

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

#### ☐**Art. 19**

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

►(la data 01-Oct-2011 capitolul III abrogat de Art. 230, litera S. din capitolul X din [Legea 71/2011](#) )

### ☐**CAPITOLUL IV: Administrarea clădirilor de locuit**

#### ☐**Art. 34**

Clădirile de locuit pot fi date de proprietar în administrarea unor persoane fizice sau juridice, asociații, servicii publice sau agenți economici specializați, după caz.

Obligațiile celor care administrează sunt, în principal, următoarele:

**a)** gestionarea bunurilor și a fondurilor bănești;

**b)** efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;

►(la data 09-Sep-1999 Art. 34, litera B. din capitolul IV modificat de Art. I, punctul 8. din [Legea 145/1999](#) )

**c)** asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit în comun;

**d)** reprezentarea intereselor proprietarului în raport cu autoritățile publice;

**e)** îndeplinirea oricăror alte obligații prevăzute de lege.

**prevederi din Art. 20 din capitolul II, partea 1 (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 34 din capitolul IV**

**Art. 20**

- (1) În cadrul strategiei pentru dezvoltarea fondului de locuinte consiliile locale vor urmări asigurarea fondului de locuinte sociale și de necesitate, necesar pentru acoperirea cerințelor pe plan local.
- (2) Construirea locuințelor sociale și a celor de necesitate se face pe terenurile aparținând unităților administrativ-teritoriale, în zonele și pe amplasamentele prevăzute în documentațiile de urbanism legal aprobate și în condițiile stabilite prin lege, cu respectarea normelor și a normativelor din domeniul investițiilor și construcțiilor.
- (3) Locuințele sociale și cele de necesitate se administrează prin grija autorităților administrației publice locale.

**prevederi din Art. 38 din capitolul IV (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 34 din capitolul IV**

**Art. 38**

- (1) Clădirile de locuinte pot fi administrate de persoane fizice sau juridice specializate, care prezintă garanții morale și profesionale acceptate de proprietarul clădirii sau de reprezentantul legal al acestuia.
- (2) Obligațiile administratorului sunt cele stabilite la art. 34 din lege, precum și cele stabilite prin contractul încheiat cu proprietarul sau cu reprezentantul legal al acestuia.
- (3) Pentru administrator sau, după caz, persoana fizică ori juridică gestionară a bunurilor și mijloacelor banesti ale asociației de proprietari prevederile Legii nr. [22/1969](#) privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agentilor economici, autorităților sau instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare, se aplică în mod corespunzător.

**Art. 39**

- (1) Administrarea clădirilor de locuit are ca obiect utilizarea clădirilor în scopul pentru care au fost construite, în condițiile menținerii pe toată perioada de existență a performanțelor funcționale, tehnice și calitative pentru care acestea au fost realizate.
- (2) În acest scop activitatea de administrare a clădirii de locuit trebuie să asigure:
  - a) menținerea în siguranță a clădirii potrivit prevederilor legale, inclusiv la acțiuni seismice;
  - b) funcționarea în bune condiții a tuturor instalațiilor și partilor de construcții ale imobilului;
  - c) aducerea la cunoștință tuturor persoanelor care locuiesc în clădire a condițiilor generale de funcționare a instalațiilor și dotărilor clădirii, precum și a regulilor de folosire a instalațiilor și dotărilor care se utilizează în comun;
  - d) stabilirea condițiilor în care pot fi realizate serviciile de întreținere și de reparații curente ale elementelor de construcții și instalații ale clădirii, atât la partile comune, cât și la cele folosite în exclusivitate și care pot perturba folosința normală a partilor comune;
  - e) aducerea la cunoștință tuturor persoanelor care locuiesc în clădire a modului de stabilire a cheltuielilor curente pentru funcționarea și întreținerea clădirii, precum și a cheltuielilor ce decurg din alte plăți efectuate, inclusiv cele pentru reparația capitală a clădirii;
  - f) preluarea sau reconstituirea cartii construcției potrivit prevederilor legale și evidențierea tuturor modificărilor aduse, în condițiile legii, la partile comune ale clădirii.
- (3) Schimbarea destinației locuințelor și/sau a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, situate în clădiri colective, se poate face numai cu acordul proprietarului clădirii sau al asociației de proprietari și, în mod obligatoriu, cu aprobarea proprietarilor direct afectați, indiferent dacă proprietarul care intenționează să facă această schimbare este sau nu este membru al asociației de proprietari.

**Art. 40**

- (1) În scopul reprezentării și susținerii intereselor comune ale proprietarilor, legate de folosirea bunurilor aflate în proprietate indiviză din clădirea ce alcatuiește un condominiu, proprietarii locuințelor și ai spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință se pot constitui în asociații de proprietari cu personalitate juridică.
- (2) Asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor unui condominiu, recunoscută de lege.

**Art. 41**

Asociațiile de proprietari se constituie prin hotărârea a cel puțin jumătate plus unul din numărul proprietarilor apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din cadrul unei clădiri - condominiu.

**Art. 42**

În cladirile de locuit cu mai multe tronsoane sau scari se pot constitui asociatii de proprietari pe fiecare tronson sau scara, daca proprietatea comuna aferenta tronsonului sau scarii poate fi delimitata si daca este posibila repartizarea cheltuielilor comune pe tronsoane sau pe scari. Pentru a se stabili daca este posibila repartizarea cheltuielilor comune pe tronsoane sau pe scari, precum si modalitatea acestei repartizari, se va solicita avizul furnizorilor de servicii implicati (electricitate, gaze naturale, apa sau altele asemenea) cu privire la posibilitatea tehnica de furnizare a utilitatilor pe tronsoane sau pe scari.

#### Art. 43

(1) Anterior adunarii de constituire proprietarii din cladirile cu mai multe apartamente se pot întruni pentru a hotărî cu privire la înfiintarea asociatiei de proprietari sau la transformarea asociatiei de locatari în asociatie de proprietari. Totodata vor hotărî si cu privire la persoana fizica sau juridica însărcinata cu întocmirea acordului de asociere si a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora si la data de convocare a adunarii de constituire. Hotarârea proprietarilor se va consemna într-un proces-verbal care va fi semnat de toti cei prezenti.

(2) Cu cel putin 10 zile înaintea datei fixate pentru adunarea de constituire proprietarii vor fi convocati prin afisare într-un loc vizibil.

(3) Adunarea de constituire este legal întrunita în prezenta a cel putin jumatate plus unul din numarul proprietarilor spatiilor cu destinatia de locuinta sau ai spatiilor cu alta destinatie din cladirea, scara sau tronsonul în care urmeaza sa se constituie asociatia de proprietari.

(4) Daca nu este întrunit cvorumul, o noua convocare va avea loc dupa cel putin 5 zile de la data primei întâlniri, în conditiile alin. (1).

(5) Hotarârea privind înfiintarea asociatiei de proprietari poate fi luata cu votul a cel putin doua treimi din numarul proprietarilor prezenti, dar nu mai putin de jumatate plus unul din numarul proprietarilor apartamentelor si ai spatiilor cu alta destinatie decât cea de locuinta din cadrul cladirii, scarii sau tronsonului respectiv, dupa caz.

(6) În adunarea de constituire se prezinta si se adopta statutul asociatiei de proprietari, în care se vor cuprinde precizari cu privire la:

- a) denumirea, forma juridica, sediul, durata de functionare ale asociatiei de proprietari;
- b) scopul si obiectul de activitate ale asociatiei de proprietari;
- c) mijloace materiale si banesti de care poate dispune asociatia de proprietari; venituri si cheltuieli;
- d) membrii asociatiei de proprietari, drepturile si obligatiile acestora;
- e) structura organizatorica, modul de functionare, managementul asociatiei de proprietari;
- f) repartizarea cheltuielilor asociatiei de proprietari;
- g) conditiile în care se dizolva asociatia de proprietari;
- h) dispozitii finale - modalitatea de rezolvare a litigiilor, relatii contractuale, penalizari.

#### Art. 44

(1) Acordul proprietarilor privind constituirea asociatiei de proprietari se consemneaza într-un proces-verbal, întocmit în doua exemplare originale semnate de toti proprietarii care si-au dat consimtamântul. Procesul-verbal constituie anexa la acordul de asociere.

(2) Proprietarii își dau consimtamântul, de regula, în adunarea de constituire; în cazul proprietarilor absenti consimtamântul poate fi exprimat prin simpla semnare a procesului-verbal prevazut la alin. (1), în termen de 15 zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire, conform art. 43 alin. (3) sau (4), dupa caz.

(3) În cazul în care vreun proprietar nu poate semna se va consemna ca acesta si-a dat consimtamântul si se face mentiune despre cauza acestei imposibilitati.

#### Art. 45

Acordul de asociere se redacteaza pe baza procesului-verbal al adunarii de constituire si va cuprinde numele, prenumele si domiciliul proprietarilor, individualizarea proprietatii potrivit titlului de proprietate, contractului de vânzare-cumparare, contractului de construire si procesului-verbal de predare-primire, contractului de schimb, contractului de donatie, titlului de proprietate asupra terenului, cu specificarea acestuia, enumerarea si descrierea partilor aflate în proprietate comuna si cota-parte din proprietatea comuna ce revine fiecarui apartament sau spatiu cu alta destinatie decât cea de locuinta.

#### Art. 46

Înscrierea ulterioara în asociatia de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenti la adunarea de constituire si care nu si-au dat consimtamântul în conditiile art. 44 alin. (2) se face la cererea acestora, prin înscrierea datelor prevazute la art. 45 într-un act aditional la acordul de asociere, încheiat cu proprietarul interesat, fara alte formalitati.

#### Art. 47

În cadrul adunarii de constituire a asociatiei de proprietari, în baza statutului adoptat, proprietarii apartamentelor vor alege un comitet executiv si o comisie de cenzori si vor hotărî numarul membrilor acestora, precum si durata mandatelor lor.



#### Art. 48

Asociatia de proprietari poate delega prin contract atributiile comisiei de cenzori, de control financiar si contabil, unor persoane fizice sau juridice, asociatii sau agenti economici specializati.

#### Art. 49

(1) Adunarea generala va desemna din rândul membrilor asociatiei de proprietari, cu majoritate de voturi, presedintele asociatiei de proprietari. Acesta reprezinta asociatia de proprietari în raporturile cu autoritatile si cu institutiile publice, precum si cu celelalte persoane fizice sau juridice cu care asociatia de proprietari are relatii.

(2) În cazul imposibilitatii de exercitare a atributiilor de catre presedinte, acestea vor fi îndeplinite de catre un vicepresedinte desemnat de adunarea generala a asociatiei de proprietari cu majoritate de voturi.

#### Art. 50

Cererea de acordare a personalitatii juridice, împreuna cu copiile de pe procesul-verbal al adunarii de constituire, de pe acordul de asociere si de pe statutul asociatiei de proprietari, precum si, daca este cazul, cu avizele prevazute la art. 42, se depun de persoana împuternicita de proprietarii asociati la organul financiar local în a carui circumscripție teritoriala se afla cladirea.

#### Art. 51

Dupa înfiintare asociatia de proprietari se identifica prin denumire, cuprinzând adresa condominiului pentru care s-a constituit asociatia de proprietari, încheierea judecatorului delegat si codul fiscal. Actele care emana de la asociatiile de proprietari vor cuprinde attributele de identificare.

#### Art. 52

(1) Asociatia de proprietari ia hotarâri în adunarea generala, care se tine cel putin o data pe an si la care au dreptul sa participe toti membrii sai. Hotarârile se iau cu votul majoritatii membrilor prezenti la lucrarile adunarii generale.

(2) Adunarea generala a proprietarilor analizeaza principalele aspecte si ia hotarâri cu privire la:

- a) activitatea de administrare si de întretinere a cladirii, derularea contractelor încheiate cu agentii economici furnizori ai serviciilor de care aceasta beneficiaza, precum si modul de realizare a obligatiilor pe care asociatia de proprietari le are fata de persoanele juridice sau fizice cu care are relatii;
- b) expertizarea tehnica a cladirilor care prezinta niveluri insuficiente de protectie la actiuni seismice, degradari sau avarieri si a lucrarilor de interventie/consolidarilor, potrivit legislatiei în vigoare;
- c) bugetul de venituri si cheltuieli; stabilirea perioadei pentru care persoanelor aflate în vizita nu li se percep cotele de participare la cheltuielile de întretinere aferente persoanelor cu domiciliul stabil în cladire; participarea proprietarilor la cheltuielile de administrare si de întretinere a cladirii; modul de folosire a fondurilor proprii;
- d) modul de folosire a spatiilor comune si, în unele cazuri, schimbarea destinatiei unor asemenea spatii. Schimbarea destinatiei acestor spatii nu se va putea face decât cu acordul majoritatii membrilor asociatiei de proprietari si, în mod obligatoriu, cu acordul celor direct afectati din vecinatate;
- e) conditiile de angajare a administratorului prin prezentarea si analiza dosarului de angajare a acestuia;
- f) stabilirea cenzorului sau a comisiei de cenzori, precum si a sarcinilor detaliate ale acestora;
- g) numarul si functiile persoanelor necesare pentru administrarea si gospodarierea cladirii, functiile care se remunereaza, cuantumul si modalitatea de actualizare a remuneratiilor;
- h) activitatea comitetului executiv si a presedintelui;
- i) rotunjirea la leu a contravalorii obligatiilor de plata.

#### Art. 53

(1) Comitetul executiv, format dintr-un numar de membri stabiliti de adunarea generala dintre membrii asociatiei de proprietari, asigura aducerea la îndeplinire a hotarârilor adunarii generale si actioneaza operativ în legatura cu:

- a) activitatea curenta de administrare si de întretinere a cladirii; repartizarea lunara a cheltuielilor comune pe fiecare proprietate din condominiu, încheierea sau sistarea contractelor privind furnizarea serviciilor necesare, inclusiv pentru administrarea cladirii; angajarea personalului de întretinere si curatenie, potrivit legii, si aprobarea cheltuielilor curente;
- b) constatarea prin inspectii periodice si stabilirea masurilor necesare care sa asigure functionarea în bune conditii a partilor comune ale cladirii, a constructiilor si instalatiilor, constatari care se vor înscrie într-o fisa de inspectie care se va depune la presedintele asociatiei de proprietari;
- c) problemele ridicate de membrii asociatiei de proprietari, luând masuri pentru rezolvarea lor;
- d) organizarea adunarilor generale, precum si a altor actiuni stabilite de adunarea generala.

(2) Comitetul executiv al asociatiei de proprietari pregateste si supune spre aprobare adunarii generale bugetul anual de venituri si cheltuieli.

(3) Dupa aprobarea bugetului de venituri si cheltuieli comitetul executiv va urmari derularea acestuia în conditiile legii.

#### Art. 54

(1) Presedintele asociatiei de proprietari urmareste si asigura respectarea statutului si a hotarârilor asociatiei de proprietari, realizarea contractelor angajate de aceasta, îndeplinirea în conditiile legii a prevederilor bugetului de venituri si cheltuieli, respectarea de catre asociatia de proprietari a ordinii publice si a reglementarilor autoritatilor publice centrale si locale.

(2) Presedintele asociatiei de proprietari convoaca si conduce sedintele de lucru ale comitetului executiv si ale adunarii generale.

(3) Presedintele asociatiei de proprietari angajeaza prin semnatura sa asociatia de proprietari în relatiile acesteia cu tertii.

(4) Presedintele asociatiei de proprietari pastreaza si urmareste tinerea la zi a Cartii tehnice a constructiei, precum si celelalte documente privitoare la activitatea asociatiei de proprietari.

#### Art. 55

(1) Comisia de cenzori urmareste si asigura respectarea legalitatii în administrarea bunurilor materiale si a fondurilor financiare ale asociatiei de proprietari.

(2) Comisia de cenzori este formata din 3 membri care au cunostinte de specialitate si experienta în domeniile financiar, economic si/sau juridic si care nu fac parte din comitetul executiv.

(3) Comisia de cenzori își alege la prima reuniune presedintele din rândul membrilor ei.

(4) Atributiile comisiei de cenzori sunt urmatoarele:

a) verificarea executiei bugetare;

b) verificarea si validarea documentelor si a angajamentelor de plata;

c) urmarirea depunerii în contul curent al asociatiei de proprietari a numerarului care depaseste plafonul de casa;

d) verificarea trimestriala a gestiunii asociatiei de proprietari;

e) verificarea modului de stabilire a cotelor de contributie la cheltuielile curente si constituirea fondurilor speciale ale asociatiei de proprietari;

f) verificarea lunara a situatiei de încasari si plati.

(5) Comisia de cenzori prezinta în fata adunarii generale a proprietarilor, o data pe an, raportul asupra activitatii sale.

(6) Asociatiile de proprietari au obligatia sa organizeze si sa conduca contabilitatea proprie potrivit prevederilor Legii contabilitatii nr. [82/1991](#), republicata, si ale regulamentului de aplicare a acesteia, aprobat prin Hotarârea Guvernului nr. [704/1993](#), în partida dubla sau în partida simpla, prin optiune, potrivit hotarârii adoptate de adunarea generala.

(7) Asociatiile de proprietari care opteaza pentru conducerea contabilitatii în partida dubla aplica Planul de conturi pentru persoanele juridice fara scop lucrativ si normele metodologice de utilizare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finantelor nr. [1.591/1998](#), publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 480 din 14 decembrie 1998.

(8) Asociatiile de proprietari care opteaza pentru conducerea contabilitatii în partida simpla utilizeaza registrele si formularele prevazute la pct. 18 din Normele metodologice de întocmire si utilizare a formularelor tipizate, comune pe economie, care nu au regim special, privind activitatea financiara si contabila, precum si modelele acestora, aprobate prin Ordinul ministrului finantelor nr. [425/1998](#), publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 391 bis din 15 octombrie 1998, iar pentru activitatile economice desfasurate utilizeaza, dupa caz, si formularele specifice, prevazute pentru asemenea activitati de legislatia în vigoare.

#### Art. 56

Proprietarii, în afara drepturilor si îndatoririlor prevazute la cap. IV din regulamentul-cadru cuprins în anexa nr. 2 la lege, au si urmatoarele drepturi si obligatii:

##### A. Drepturi:

a) sa participe la adunarea generala a proprietarilor, sa aleaga si sa fie alesi în organele asociatiei de proprietari, daca au calitatea de membru al asociatiei de proprietari;

b) sa primeasca explicatii cu privire la calculul cotei de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari si, eventual, sa îl conteste presedintelui asociatiei de proprietari, în termen de 10 zile de la afisarea listei cuprinzând cuantumul stabilit al acestei cote; contestatia nu suspenda plata contributiei. Presedintele asociatiei de proprietari este obligat sa raspunda la contestatie în termen de 5 zile;

c) sa foloseasca spatiile si instalatiile comune din interiorul si din exteriorul cladirii.

##### B. Obligatii:

a) sa contribuie la constituirea mijloacelor banesti si materiale ale asociatiei de proprietari si sa achite în termenul stabilit cota de contributie care le revine în cadrul cheltuielilor asociatiei de proprietari;

b) sa întretina în bune conditii spatiile si instalatiile comune din interiorul si din exteriorul cladirii - casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, fatade, poduri, acoperisuri, scari exterioare, 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, telefonie si altele asemenea - si sa ia masuri pentru repararea si mentinerea în stare de siguranta si de functionalitate a locuintei si/sau a spatiului cu alta destinatie din folosinta exclusiva;

c) sa contribuie la repararea sau, dupa caz, la consolidarea si la mentinerea în stare de siguranta a proprietatii comune indivize din cadrul cladirii/condominiului.

Art. 57

(1) În scopul asigurarii fondurilor necesare pentru plati curente asociatia de proprietari stabileste cuantumul si cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. De regula fondul de rulment se dimensioneaza astfel încât sa poata acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea cuantumului se face prin echivalare cu suma care a fost necesara pentru acoperirea cheltuielilor lunare înregistrate de asociatia de proprietari în anul expirat, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflatiei, iar în cazurile asociatiilor de proprietari nou-înfiintate, prin constatarea si însusirea experientei în domeniu a unor condominii echivalente ca marime.

(2) Fondul de rulment urmeaza sa se constituie prin plata anticipata a cotei-parti ce revine fiecarui proprietar, asa cum s-a stabilit de adunarea generala a proprietarilor.

(3) În situatiile în care prin contractul de închiriere încheiat cu proprietarul chirasul se obliga sa participe la plata cheltuielilor curente ale condominiului în care locuieste, acesta va participa si la formarea fondului de rulment.

(4) Fondul de rulment se restituie în toate situatiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, daca prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosintei locuintei nu se stipuleaza altfel.

(5) Asociatia de proprietari va putea constitui un fond distinct pentru repararea instalatiilor sau a unor elemente ale cladirii, cu perioada de folosire limitata, fond care va fi depus în contul asociatiei de proprietari si nu va putea fi folosit decât cu acordul adunarii generale a proprietarilor.

Art. 58

(1) Cotele de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, calculate pentru fiecare proprietar din condominiu, vor fi achitate de acestia în termen de 30 de zile calendaristice de la data afisarii listei de plata, data care trebuie sa fie înscrisa în lista de plata respectiva. Dupa expirarea acestui termen asociatia de proprietari poate calcula si percepe penalitati de întârziere pentru suma neachitata, în conditiile stabilite si aprobate de adunarea generala a proprietarilor.

(2) Modul de folosire a sumelor încasate din penalitati de întârziere si din dobânzile la sumele depuse în contul asociatiei de proprietari se stabileste de adunarea generala a proprietarilor.

## **Art. 35**

►(la data 23-Jul-2010 Art. 35 din capitolul IV a se vedea referinte de aplicare din Art. II din [Legea 175/2010](#) )

În clădirile de locuit cu mai multe locuințe, proprietarul răspunde de asigurarea condițiilor de funcționare normală a locuinței aflate în proprietate exclusivă și a spațiilor aflate în proprietate indiviză.

**(2)** În acest scop proprietarii se pot constitui în asociații cu personalitate juridică.

►(la data 09-Sep-1999 Art. 35 din capitolul IV modificat de Art. I, punctul 9. din [Legea 145/1999](#) )

►(la data 23-Aug-2007 Art. 35 din capitolul IV abrogat de Art. 61 din capitolul IX din [Legea 230/2007](#) )

**prevederi din Art. 68 din capitolul V (Norme Metodologice din 2000) la data 09-Apr-2001 pentru Art. 35 din capitolul IV**

Art. 68

(1) Pentru întreținerea, repararea si exploatarea proprietatilor individuale, precum si a proprietatii comune indivize din cadrul unor blocuri de locuinte - cladiri, condominii, astfel cum sunt acestea definite prin lege, utilizatorii acestora, proprietari sau chiriasi, efectueaza cheltuieli sau au obligatii financiare care nu se pot înregistra pe fiecare proprietate individuala. De asemenea, din valorificarea sau exploatarea unor spatii ori parti ale proprietatii comune indivize, proprietarii acesteia pot obtine venituri care nu se pot înregistra pe fiecare proprietate individuala.

(2) Veniturile obtinute de asociatia de proprietari din activitati economice sau din alte activitati desfasurate se constituie ca fond special si se vor utiliza în exclusivitate pentru îmbunatatirea confortului si eficientei cladirii de locuit, pentru întretinerea si repararea proprietatii comune. În aceste venituri se cuprind si cele obtinute din închirierea unor spatii aflate în proprietate comuna indiviza, a spatiilor pentru instalarea de reclame, firme luminoase, precum si alte venituri obtinute din orice sursa. Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociatiei de proprietari, nu se repartizeaza proprietarilor si nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment.

(3) Repartizarea cheltuielilor sau a obligatiilor financiare pe fiecare proprietate individuala revine administratorului, în cadrul contractului încheiat cu reprezentantul asociatiei de proprietari a condominiului.

(4) În functie de modul de calcul si de criteriile de repartizare a cheltuielilor pentru fiecare proprietate din condominiu, acestea se clasifica în:

- a) cheltuieli pe persoana;
- b) cheltuieli pe cota-parte de proprietate detinuta în condominiu;
- c) cheltuieli pe consumatori tehnici si de alta natura.

Art. 69

(1) Pentru spatiile cu alta destinatie decât cea de locuinta din condominiu sau pentru apartamentele sau spatiile ai caror detinatori prin natura activitatilor lor - croitori, cosmeticieni, coafori, notari, avocati - primesc la domiciliu si alte persoane, criteriile de calcul al cheltuielilor aferente acestora se stabilesc prin conventie anuala încheiata cu proprietarii acestor spatii sau apartamente. Cheltuielile pentru apa rece si canalizare, apa calda menajera, încălzire, gaze naturale, energie electrica pentru partile comune, pentru functionarea ascensorului/ascensoarelor, colectarea si transportul gunoierului menajer, ridicarea reziduurilor, precum si pentru salarii si indemnizatii se repartizeaza conform criteriilor stabilite de comun acord între asociatia de proprietari si proprietarii acestor spatii, folosindu-se, dupa caz, baremurile stabilite potrivit normelor legale. Toate aceste cheltuieli se scad din totalul cheltuielilor pe condominiu, diferenta reprezentând cheltuielile aferente locuintelor/apartamentelor.

(2) În situatia în care proprietarii spatiilor cu alta destinatie decât cea de locuinta din condominiu, la notificarea asociatiei de proprietari, refuza încheierea de conventii pentru stabilirea criteriilor de repartizare a cheltuielilor si obligatiilor financiare ce le revin, sunt aplicabile criteriile stabilite si adoptate în acest sens în adunarea generala a asociatiei de proprietari.

## **PARTEA A: Repartizarea cheltuielilor pe persoana**

Art. 70

Cheltuielile pe persoana reprezinta cheltuielile privind serviciile de care beneficiaza persoanele - proprietari/locatari, care locuiesc/desfasoara activitati în mod curent în cadrul condominiului, în proprietati individuale.

Art. 71

(1) Cheltuielile pentru consumul de apa si pentru canalizare, corespunzatoare facturilor prezentate de furnizor si însusite de beneficiar/asociatia de proprietari, vor fi repartizate proportional cu numarul de persoane care locuiesc/desfasoara activitati în mod curent în cladire/condominiu, pentru perioada în care s-a produs consumul.

(2) În cazuri exceptionale, în lipsa aparatelor de înregistrare a consumului de apa, la intrarea în rețeaua de alimentare a condominiului, la bransament, acest consum se determina potrivit normelor legale, în sistem pausal, pe fiecare tip de consumator.

(3) La defalcarea cheltuielilor pentru consumul de apa si pentru canalizare la apartamentele/spatiile care folosesc bai sau dusuri comune în condominiu, se va lua în calcul jumatate din suma ce revine unei persoane din apartamentele/spatiile dotate individual cu bai si dusuri.

(4) În cazurile în care condominiu dispune numai de dusuri si bai comune care deservesc apartamentele/spatiile, cheltuielile se repartizeaza în raport cu numarul persoanelor care locuiesc curent în cladire, aferent fiecarui apartament/spatiu.

(5) Cheltuielile pentru ridicarea reziduurilor si a gunoaielor menajere, pentru deratizarea, dezinsectia cladirii/condominiului, precum si cheltuielile pentru vidanjarea haznalelor se repartizeaza în conformitate cu clauzele prevazute în contractul încheiat cu furnizorul respectivului serviciu sau, în lipsa acestora, proportional cu numarul persoanelor care locuiesc curent în cladire/condominiu.

Art. 72

(1) Consumul de energie electrica aferent partilor comune/proprietatii comune din cladire, exclusiv garaje, boxe si alte spatii aflate în proprietate individuala, care se masoara prin contor montat separat de cele aferente proprietatilor individuale, se repartizeaza proportional cu numarul persoanelor care

locuiesc/desfasoara activitati în mod curent în cladire.

(2) În cazuri exceptionale, când nu se pot separa, prin masurare, consumurile de energie electrica la partile comune ale cladirii sau în apartamentele locuite în comun de mai multe familii, din cheltuielile totale aferente acestor consumuri se determina, pe baza baremurilor stabilite potrivit normelor legale, cele aferente consumului detinatorilor de suprafete de locuit ocupate în exclusivitate, tinându-se seama de dotarea fiecaruia: numarul de becuri si de aparate electrice de uz casnic, cum ar fi: masini de calcat si de spalat, aparate de radio, televizoare, frigidere; sumele astfel determinate se scad din totalul cheltuielilor pentru consumul de energie electrica înregistrat, iar ceea ce ramâne reprezinta cheltuielile aferente partilor de folosinta comuna si se repartizeaza pe proprietarii/locatarii apartamentelor proportional cu numarul de persoane care locuiesc în mod curent în cladire.

(3) Consumul de energie electrica aferent functionarii ascensorului/ascensoarelor, care se masoara prin contoare montate separat de cele ale proprietatilor individuale, se repartizeaza proportional cu numarul persoanelor care locuiesc în mod curent în cladire.

(4) Prin hotarârea adunarii generale a proprietarilor pot sa nu contribuie la plata cheltuielilor pentru functionarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum si la etajul 1 din cladirile fara mezanin. De asemenea, în cazul cladirilor care au amplasate la etajele superioare bai, spalatorii, uscatorii, prin hotarâre a adunarii generale a proprietarilor, persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum si la etajul 1 din cladirile fara mezanin, toate sau în parte, pot sa nu contribuie la cheltuielile aferente consumului de energie electrica pentru functionarea ascensorului/ascensoarelor, în baza unor angajamente personale, date în scris catre asociatia de proprietari de catre persoanele care nu folosesc spatiile de la etajele superioare. În contextul celor de mai sus adunarea generala a proprietarilor va hotârî, în conditiile statutului asociatiei de proprietari, în legatura cu participarea persoanelor care locuiesc în mod curent în cladire la sustinerea acestor cheltuieli.

(5) Cheltuielile aferente consumului de energie electrica necesar pentru functionarea hidrofoarelor aflate în proprietatea sau în exploatarea/folosinta asociatiilor de proprietari se repartizeaza proportional cu numarul de persoane care locuiesc în mod curent în cladire.

Art. 73

Cheltuielile pentru consumul apei calde menajere se repartizeaza proportional cu numarul de persoane care locuiesc în mod curent în cladire.

Art. 74

Cheltuielile privind consumul de gaze naturale pentru bucatarii si spalatoriile/dusurile comune, în situatiile în care nu exista aparate de masura a consumului respectiv pe fiecare apartament, se repartizeaza pe fiecare proprietar corespunzator numarului de persoane care locuiesc în mod curent în cladire.

Art. 75

(1) Daca numai o parte din proprietarii din condominiu detin aparate de înregistrare a consumului de apa rece, apa calda menajera, agent termic de încălzire si/sau gaze naturale pentru toate instalatiile aferente proprietatii individuale, atunci repartizarea cheltuielilor se stabileste prin hotarâre a adunarii generale a proprietarilor, în cadrul asociatiei de proprietari, hotarâre care trebuie sa cuprinda prevederi cu privire la modul de citire, repartizare/defalcare a consumurilor respective, precum si la modul de încasare si de efectuare a platilor corespunzatoare consumurilor.

(2) Daca toate proprietatile individuale din condominiu au sisteme proprii de înregistrare a consumurilor, asociatia de proprietari va stabili modul de facturare si de plata a cheltuielilor comune, împreuna cu furnizorul si cu beneficiarii serviciului respectiv. În toate cazurile de existenta a aparatelor de înregistrare a consumurilor aferente proprietatilor individuale, plata consumurilor proprii nu scuteste de la plata contributiei aferente cotei din cheltuielile comune, conform modalitatii stabilite în adunarea generala a proprietarilor.

Art. 76

Cheltuielile pentru curatenie si evacuarea gunoiului menajer se repartizeaza proportional cu numarul de persoane care locuiesc în mod curent în cladire.

## **PARTEA B: Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte de proprietate**

Art. 77

Cheltuielile pe cota-parte de proprietate sunt cheltuieli efectuate pentru întreținerea, repararea, exploatarea si, dupa caz, consolidarea partilor din condominiu aflate în proprietate comuna indiviza.

Art. 78

Cheltuielile pentru lucrari de întreținere, de reparatii si, dupa caz, de consolidare la partile de constructii si

instalatii aflate în proprietatea comuna indiviza, astfel cum este descrisa în cartea tehnica a constructiei si în acordul de asociere - subsolul; conductele de distributie si coloanele instalatiilor de apa, canalizare, termoficare, energie electrica; casa scarii; podul; spalatoria; uscatoria; terasa; ascensorul; centrala termica proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a gunoiului menajer; structura de rezistenta; fatade; acoperis - si/sau conform modificarilor ulterioare în urma unor hotarâri ale asociatiei de proprietari luate în conditiile respectarii statutului propriu si a legilor în vigoare, se repartizeaza proportional cu cota-parte de proprietate indiviza a fiecarui proprietar, astfel cum este înscrisa în acordul de asociere.

Art. 79

(1) Cheltuielile pentru încălzirea spatiilor aflate în proprietate comuna într-o cladire - casa scarii, culoare, spalatorii, uscatorii, holuri si alte spatii comune - se repartizeaza proportional cu cota-parte de proprietate indiviza din proprietatea comuna care revine fiecarui proprietar, astfel cum aceasta este înscrisa în acordul de asociere.

(2) Abrogat

(3) Cheltuielile aferente consumului de gaze la sobe pentru încălzire, în cazul în care nu exista aparate de masurare a acestuia pentru fiecare apartament sau spatiu cu alta destinatie decât cea de locuinta, inclusiv proprietatea comuna aferenta acestora, se repartizeaza proportional cu cota-parte de proprietate indiviza din proprietatea comuna care revine fiecarui proprietar, astfel cum este înscrisa în acordul de asociere.

Art. 80

Cheltuielile privind consumurile de apa, canalizare, apa calda menajera, gaze naturale, aferente proprietatii comune, se repartizeaza proportional cu cota-parte de proprietate indiviza care revine fiecarui proprietar din proprietatea comuna, astfel cum este înscrisa în acordul de asociere, în baza contractelor încheiate cu furnizorii acestor utilitati.

Art. 81

(1) Cheltuielile aferente indemnizatiilor acordate membrilor asociatiei de proprietari si/sau persoanelor alese în functii de conducere a asociatiei de proprietari se repartizeaza proportional cu cota-parte de proprietate indiviza din proprietatea comuna care revine fiecarui proprietar, astfel cum este înscrisa în acordul de asociere.

(2) Cu exceptia personalului pentru curatenie si evacuare a gunoiului menajer, cheltuielile ce privesc personalul angajat al asociatiei de proprietari, inclusiv cheltuielile privind contractele de prestari de servicii administrative catre asociatia de proprietari, precum si cheltuielile aferente materialelor consumabile folosite si celor administrative se repartizeaza proportional cu cota-parte de proprietate indiviza din proprietatea comuna care revine fiecarui proprietar, astfel cum aceasta este înscrisa în acordul de asociere.

## **PARTEA C: Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici si de alta natura**

Art. 82

Cheltuielile pe consumatori tehnici sau de alta natura reprezinta cheltuielile efectuate pentru administrarea condominiului si pentru furnizarea de utilitati de natura energetica.

Art. 83

Cheltuielile pentru încălzirea centrala asigurata prin centrale termice proprii sau aflate în exploatarea directa a asociatiei de proprietari cuprind: costul combustibilului - carbune, lichid, gaze etc., costul transportului acestuia pâna la locul de consum, cheltuieli efectuate cu îndepartarea reziduurilor, costul energiei electrice consumate pentru functionarea instalatiilor de încălzire centrala si iluminatul încaperilor în care sunt amplasate acestea, costul echipamentului de uzura si protectie pentru fochistii care deservesc centralele termice, indemnizatiile, respectiv salariile acestora, inclusiv contributia pentru asigurari sociale, costul materialelor necesare pentru pastrarea curateniei în centralele termice, costul apei pentru umplerea instalatiei.

Art. 84

(1) Cheltuielile efectuate cu furnizarea energiei termice prin centralele sau prin punctele termice din exploatarea unitatilor de gospodarie comunala sau a altor furnizori se stabilesc dupa tarifele negociate cu reprezentantii asociatiilor de proprietari.

(2) În cazul în care la centralele sau la punctele termice sunt racordate mai multe clădiri suma totală a cheltuielilor pentru încălzirea tuturor clădirilor se repartizează pe fiecare clădire, proporțional cu suprafața echivalentă termic, stabilită potrivit normativelor legale, a tuturor corpurilor de încălzire - radiatoare din fontă sau oțel, convectori, convectori-radiatoare, conducte și coloane neizolate și altele asemenea - aflate în dotarea acestora, conform normelor și normativelor tehnice de proiectare.

Art. 85



(1) Cheltuielile pentru încălzirea locuințelor/apartamentelor, indiferent de modul de înregistrare a consumului de energie termică și de sursa de agent termic, se repartizează proporțional cu suprafața utilă înscrisă în actul de proprietate, iar pentru încălzirea spațiilor aflate în folosință comună într-o clădire (casa scării, culoare, spălătorii, uscătorii, holuri și altele asemenea) se repartizează proporțional cu cota-parte indiviză care îi revine fiecărui proprietar din proprietatea comună, astfel cum aceasta este înscrisă în actul de proprietate.

(2) Dacă proprietarul unui apartament sau al unui spațiu cu altă destinație decât cea de locuință modifică suprafața corpurilor de încălzire din apartamentul sau din spațiul pe care îl deține, cota-parte de participare la cheltuielile pentru încălzire se va recalcula fie prin mărirea cu un coeficient de modificare a suprafeței corpurilor de încălzire inițiale, conform normativelor legale, în baza procesului-verbal de constatare emis de comitetul executiv al asociației de proprietari, fie proporțional cu suprafața tuturor corpurilor de încălzire, recalculată, pentru fiecare apartament/spațiu în care s-au produs modificări asupra corpurilor de încălzire - tip, număr de elemente și altele asemenea -, conform aceluiași proces-verbal de constatare emis de comitetul executiv. Hotărârea definitivă privind modul de calcul al cheltuielilor de încălzire în noile condiții se adoptă de adunarea generală a proprietarilor.

Art. 86

Cheltuielile pentru lucrarile de întreținere, reparatii si înlocuiri la antenele colective de televiziune se repartizeaza în raport cu numarul prizelor de televizoare aflate în locuinte si în spatiile cu alta destinatie decât cea de locuinta, iar pentru cutiile postale si pentru cheile de la usa de intrare comuna în cladire se repartizeaza în raport cu numarul acestora.

Art. 87

Posesorii de autovehicule care folosesc pentru întreținerea acestora apa din conductele de alimentare aferente clădirii, inclusiv instalațiile de alimentare cu utilități din garajele proprii, în condițiile în care nu există nici o interdicție legală în acest sens, vor suporta cheltuielile pentru consumul de apă și canalizare. Aceste cheltuieli, calculate pe baza unor baremuri stabilite potrivit normelor legale sau în baza consumurilor înregistrate prin aparate de măsură legal instalate și autorizate, se scad din totalul cheltuielilor lunare ce revin clădirii respective pentru apă și canalizare, restul urmând să se repartizeze conform art. 71.

Art. 88

În clădirile în care consumul de gaze naturale pentru bucatării și spălătorii se înregistrează prin același aparat care măsoară și consumul aferent încălzirii, se stabilește consumul aferent bucatăriilor și spălătoriilor pe baza unor baremuri stabilite potrivit normelor legale, care se scade din consumul total pe clădire, diferența considerându-se ca fiind aferentă încălzirii.

Art. 89

Cheltuielile pentru curățatul cosurilor de fum se repartizează fiecărui proprietar proporțional cu numărul sobelor și al mașinilor de gătit racordate la cosurile de fum ale clădirii.

**prevederi din capitolul I (Norme Metodologice din 2007) la data 21-Jan-2008 pentru Art. 35 din capitolul IV**

## ***CAPITOLUL I: Dispoziții generale***

Art. 1

Prezentele norme metodologice au ca obiect punerea la dispoziția asociațiilor de proprietari și a autorităților administrației publice centrale și locale a cadrului general pentru înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, exploatarea și administrarea clădirilor-blocuri de locuințe - condominii, precum și exercitarea controlului financiar-contabil și de gestiune asupra activității asociațiilor de proprietari, în aplicarea prevederilor Legii nr. [230/2007](#) privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

Art. 2

(1) În scopul reprezentării și susținerii intereselor comune ale proprietarilor, legate de folosirea bunurilor aflate în proprietate comună indiviză din clădirea ce alcătuiește un condominiu, proprietarii apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință se pot constitui în asociații de proprietari.

(2) Asociația de proprietari este forma de asociere autonomă, de organizare și de reprezentare a intereselor comune a majorității proprietarilor unui condominiu, cu personalitate juridică, fără scop patrimonial, înființată în condițiile prevăzute de lege.

(3) Pentru promovarea valorilor civice ale democrației și statului de drept și pentru reprezentarea la nivel local și național, asociațiile de proprietari se pot asocia în federații, uniuni, ligi ale asociațiilor de proprietari

din municipii, orașe sau județe, respectiv la nivel național, în condițiile prevăzute de lege.

#### Art. 3

Proprietarii din asociațiile de locatari din clădirile ale căror apartamente au fost dobândite în proprietate în condițiile legii și care nu s-au organizat în asociații de proprietari vor lua măsurile prevăzute de prezentele norme metodologice pentru constituirea în asociații de proprietari, potrivit prevederilor Legii nr. [230/2007](#).

## ***CAPITOLUL II: Înființarea, organizarea, funcționarea și administrarea asociației de proprietari***

#### Art. 4

Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul aceluiași condominiu cu cel puțin 3 proprietari. Acordul se consemnează într-un tabel nominal, anexă la acordul de asociere, potrivit art. 5 alin. (1) din Legea nr. [230/2007](#). Tabelul nominal, anexă la acordul de asociere, va conține, în mod obligatoriu, următoarele: numele și prenumele proprietarului, adresa, codul numeric personal, seria și numărul actului de identitate, indicarea titlului de proprietate, data exprimării voinței de asociere și semnătura.

#### Art. 5

(1) În clădirile de locuințe cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condițiile în care nu există o proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată.

(2) Asociațiile de proprietari la nivel de scară sau tronsoane de clădire se pot constitui prin hotărâre a adunării generale și cu acordul expres al coproprietarilor cu privire la delimitarea efectivă a părților de proprietate comună care se preiau în administrare de respectiva asociație de proprietari și cu privire la obligațiile și drepturile legale care vor continua să rămână în sarcina tuturor coproprietarilor.

(3) Prin acordul de asociere pe scară sau tronson se reglementează și raporturile cu celelalte asociații de proprietari constituite în clădire, pe scară sau tronson, cu privire la posibilitatea defalcării tehnice a consumurilor și repartizarea cheltuielilor comune, precum și la modalitatea acestei defalcări/repartizări. Dacă este necesar, se solicită avizul furnizorilor de servicii implicați cu privire la posibilitățile tehnice de furnizare independentă a utilităților pe tronsoane sau pe scări, precum și pentru realizarea bransamentelor.

#### Art. 6

(1) Anterior adunării generale de constituire, proprietarii din clădirile cu mai multe apartamente se pot întruni pentru a hotărî cu privire la înființarea asociației de proprietari sau la transformarea asociației de locatari în asociație de proprietari. Totodată, vor hotărî și cu privire la persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere și a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora și la data de convocare a adunării de constituire. Hotărârea proprietarilor se consemnează într-un proces-verbal care se semnează de toți cei prezenți.

(2) Cu cel puțin 10 zile înaintea datei fixate pentru adunarea generală de constituire proprietarii se convoacă prin afișare într-un loc vizibil.

(3) Adunarea generală de constituire a asociației de proprietari este legal întrunită în cvorumul prevăzut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. [230/2007](#).

(4) Acordul privind înființarea asociației de proprietari se obține cu votul a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul clădirii, scării sau tronsonului respectiv, după caz.

(5) Dacă nu este întrunit cvorumul prevăzut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. [230/2007](#), o nouă convocare va avea loc, după cel puțin 5 zile de la data primei convocări. În cazul în care nici la a doua convocare nu se poate realiza acordul de asociere din lipsa cvorumului, se face o a treia convocare, după cel puțin 5 zile de la data celei de-a doua convocări. După a treia convocare a adunării generale de constituire, acordul de asociere se consideră realizat, sub condiția exprimării voinței de asociere, consemnată în tabelul nominal, anexă la acordul de asociere, a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor.

(6) În adunarea generală de constituire se prezintă și se adoptă statutul asociației de proprietari, în care se vor cuprinde precizări cu privire la:

- a) denumirea, forma juridică, sediul, durata de funcționare ale asociației de proprietari;
- b) scopul și obiectul de activitate ale asociației de proprietari;
- c) mijloacele materiale și bănești de care poate dispune asociația de proprietari; structura veniturilor și a cheltuielilor;
- d) membrii asociației de proprietari, drepturile și obligațiile acestora;
- e) structura organizatorică, modul de funcționare, managementul asociației de proprietari;



- f) repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari;
- g) condițiile în care se dizolvă asociația de proprietari;
- h) dispoziții finale, modalitatea de rezolvare a litigiilor, relațiile contractuale, penalizările, cazurile de urgență în care se permite accesul în apartament sau în spațiul său al unui delegat al asociației.
- i) posibilitatea asigurării, după caz, a unui spațiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfășura serviciul de administrare și în care pot fi păstrate în siguranță documentele asociației.

#### Art. 7

(1) Acordul proprietarilor privind constituirea asociației de proprietari se consemnează într-un proces-verbal al adunării generale de constituire, întocmit în două exemplare originale, semnate de toți proprietarii care și-au dat consimțământul.

(2) Proprietarii își dau consimțământul, de regulă, în adunarea de constituire; în cazul proprietarilor absenți, consimțământul poate fi exprimat prin semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (1), în termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire, conform art. 6.

(3) În cazul în care un proprietar se află în imposibilitatea de a semna, se va consemna că acesta și-a dat consimțământul și se va face mențiune despre cauza acestei imposibilități.

#### Art. 8

(1) Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării generale de constituire se depun și se înregistrează la organul financiar local în a cărui rază teritorială se află clădirea.

(2) Statutul și acordul de asociere se întocmesc în baza Legii nr. [230/2007](#).

(3) Acordul de asociere trebuie să conțină:

a) adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actului de proprietate;

b) numele și prenumele tuturor proprietarilor;

c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente structurate pe număr de camere, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent clădirii;

d) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună;

e) cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună.

(4) Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorului-delegat desemnat la organul financiar local de către președintele judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află clădirea.

(5) Încheierea se dă fără citarea părților și este executorie.

(6) Încheierea este supusă recursului în termen de 5 zile de la comunicare. Recursul se judecă cu citarea părților.

#### Art. 9

Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea generală de constituire și care nu și-au dat consimțământul în condițiile prevăzute la art. 7 se face la cererea scrisă a acestora, fără alte formalități. Proprietarul din condominiu solicită să devină membru al asociației de proprietari prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere, fără alte formalități.

#### Art. 10

Înscrierea în cartea funciară a proprietății individuale și a condominiului se face potrivit dispozițiilor legale în materie.

#### Art. 11

După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea judecătorului-delegat sau orice alt document legal acordat la înființare și prin codul de identificare fiscală al asociației. Actele care emană de la asociațiile de proprietari vor cuprinde atributele de identificare.

#### Art. 12

Proprietarii membri ai asociației, pe lângă drepturile și îndatoririle prevăzute în statutul asociației de proprietari, au și următoarele drepturi și obligații:

(A) Drepturi:

a) să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a asociației de proprietari;

b) să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari, dacă au capacitatea deplină de exercițiu;

c) să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și să aibă acces, la cerere, la orice document al acesteia;

d) să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, eventual, să o conteste la președintele asociației de proprietari, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă la contestație în termen de 7 zile;

e) să folosească părțile comune de construcții și instalații ale condominiului conform destinației pentru care

au fost construite;

f) să își închirieze proprietatea, fără a fi afectate exercitarea drepturilor și îndeplinirea responsabilităților legate de asociația de proprietari.

(B) Obligații:

a) să mențină în bune condiții proprietatea individuală, apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, pe propria cheltuială. Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală al celorlalți proprietari din condominiu;

b) să accepte accesul în apartamentul sau în spațiul propriu, cu un preaviz de 5 zile, al unui delegat al asociației, atunci când este necesar și justificat să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spațiu. Fac excepție cazurile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz, conform prevederilor din statutul asociației de proprietari;

c) să contribuie la constituirea mijloacelor bănești și materiale ale asociației de proprietari și să achite în termenul stabilit cota de contribuție care le revine în cadrul cheltuielilor asociației de proprietari;

d) să ia măsuri, în cadrul asociației, pentru modernizarea, consolidarea, reabilitarea termică, precum și pentru creșterea performanței energetice a clădirii, după caz, potrivit prevederilor legale, și să achite cota-parte din costurile aferente. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri. În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare, conform prevederilor legale în vigoare; lucrările de reparații, intervenții etc. se vor executa cu personal autorizat, potrivit legii;

e) să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații, dacă ei sau alte persoane care acționează în numele lor au provocat daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spațiu;

f) la înstrăinarea proprietății, să transmită toate obligațiile către dobânditor, inclusiv cele cu privire la sumele de plată către asociația de proprietari existente la data tranzacției, precum și orice alte informații relevante sau având consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată;

g) la dobândirea proprietății, să depună în copie, la asociație, actul de proprietate;

h) să modifice instalațiile de distribuție a utilităților în interiorul unui condominiu sau al unui apartament din cadrul unui condominiu numai în condițiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul utilității, în care se arată efectele modificării instalației respective. Pe baza acestui referat, comitetul executiv va hotărî asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice și a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menționat;

i) nu pot ocupa funcții în comitetul executiv și în comisia de cenzori membri având grade de rudenie, până la gradul al 4-lea inclusiv.

Art. 13

(1) Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor construcției, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăți individuale.

(2) Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinația proprietății comune fără a obține mai întâi acceptul asociației de proprietari.

(3) Orice modificare a proprietății individuale se va aduce la cunoștința asociației pentru înscrierea în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcției, prin depunerea în copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de recepție și a schițelor.

(4) Unitățile care au administrat clădirile și sunt deținătoare a cărții construcției au obligația de a o preda asociațiilor de proprietari, iar acolo unde aceasta nu mai există, să o reconstituie pe cheltuiala proprie.

Art. 14

(1) Proprietarii membri ai asociației de proprietari se întrunesc în adunări generale ordinare sau extraordinare.

(2) Adunarea generală ordinară are loc cel puțin o dată pe an, în primul trimestru. Convocarea se asigură de președintele sau de comitetul executiv al asociației de proprietari.

(3) Pentru situații speciale sau de maximă urgență, adunările generale extraordinare ale asociației de proprietari pot fi convocate oricând de comitetul executiv sau de cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

(4) Proprietarii trebuie anunțați, prin afișare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra datei adunării generale a asociației de proprietari cu cel puțin 7 zile înainte ca aceasta să aibă loc, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale.

(5) Adunarea generală a asociației de proprietari poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari sunt prezenți personal sau prin reprezentant legal. Dacă nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu, adunarea va fi suspendată și reconvocată în termen de maximum

10 zile de la data primei convocări. La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora. Dovezi ale convocării și reconvocării constituie afișul de la avizier și tabelul nominal convocator cu semnături.

#### Art. 15

Adunarea generală a asociației de proprietari are următoarele atribuții:

- a) alege și revocă din funcție președintele, membrii comitetului executiv și cenzorul sau membrii comisiei de cenzori a asociației de proprietari;
- b) adoptă, modifică sau revocă hotărâri;
- c) adoptă și modifică bugetul de venituri și cheltuieli;
- d) mandatează comitetul executiv, reprezentat de președintele asociației de proprietari, pentru angajarea și eliberarea din funcție a persoanei care ocupă funcția de administrator al imobilului sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și bunei funcționări a clădirii;
- e) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociați.

#### Art. 16

Comitetul executiv, format dintr-un număr impar de membri aleși de adunarea generală, reprezintă asociația de proprietari în administrarea și exploatarea clădirii, cu excepția atribuțiilor rezervate exclusiv proprietarilor cu privire la proprietățile individuale, apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință. Președintele asociației de proprietari este și președinte al comitetului executiv.

#### Art. 17

(1) Comitetul executiv al asociației de proprietari are următoarele atribuții:

- a) duce la îndeplinire hotărârile adunării generale și urmărește respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere ale asociației de proprietari;
- b) emite, dacă este cazul, decizii scrise privind regulile pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunărilor generale și pentru respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere, precum și alte decizii ce privesc activitatea asociației de proprietari;
- c) întocmește proiectul bugetului de venituri și cheltuieli și pregătește desfășurarea adunărilor generale;
- d) reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietății comune, în conformitate cu actele normative în vigoare;
- e) întocmește sau propune planuri de măsuri și activități, conform cu responsabilitățile ce le revin, și urmărește realizarea lor;
- f) supraveghează desfășurarea tuturor activităților din cadrul asociației de proprietari, în mod special situația încasărilor și a plăților lunare;
- g) pentru realizarea scopului și a activităților asociației de proprietari, angajează și demite personalul necesar, încheie și reziliază contracte cu persoane fizice/juridice;
- h) își asumă obligații, în numele asociației de proprietari sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, privind interesele legate de clădire;
- i) inițiază sau apără în procese, în numele asociației de proprietari sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, interesele legate de clădire;
- j) stabilește sistemul propriu de penalizări al asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației de proprietari, conform prevederilor legale;
- k) avizează documentele asociației de proprietari;
- l) asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției;
- m) asigură urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata de existență a acesteia;
- n) gestionează situațiile excepționale și de criză;
- o) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale;
- p) aprobă lunar lista cu cotele de contribuție la plata cheltuielilor asociației de proprietari, conform hotărârii adunării generale;
- r) stabilește cotele de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul în clădire și pentru persoanele care locuiesc temporar, minimum 15 zile pe lună; stabilește perioada pentru care proprietarii, respectiv chiriașii, pot solicita în scris scutirea de la plata cheltuielilor pe persoană și care trebuie să fie de cel puțin 15 zile pe lună, conform hotărârii adunării generale;
- s) analizează problemele ridicate de membrii asociației de proprietari și ia măsuri pentru rezolvarea acestora, conform hotărârii adunării generale;
- ș) ia toate măsurile pentru aducerea la starea dinaintea producerii evenimentului a zonei în care se efectuează reparații la părțile comune, urmând ca sumele aferente reparațiilor respective să fie suportate de toți proprietarii, proporțional cu cota indiviză.

- (2) Ședințele comitetului executiv se desfășoară lunar și sunt legal întrunite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenți. Ședințele comitetului executiv pot fi convocate de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi.
- (3) Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul de decizii al comitetului executiv și se afișează la avizier.
- (4) După aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli, comitetul executiv va urmări derularea acestuia în condițiile legii.
- (5) Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru îndeplinirea atribuțiilor ce îi revin și adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, indemnizațiilor, remunerațiilor și al eventualelor premii care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă sau în baza unei convenții civile de prestări de servicii, în limita bugetului aprobat de adunarea generală.
- (6) Comitetul executiv angajează sau demite personalul, încheie sau reziliază contracte în ceea ce privește activitatea de administrare și întreținere a clădirii, a părților comune de construcții/a instalațiilor, precum și pentru alte activități conforme cu scopul asociației de proprietari: administrare, contabilitate, casierie, îngrijire, mecanică, instalații etc. Angajarea personalului necesar asociației de proprietari se face de către comitetul executiv, reprezentat de președinte, în conformitate cu prevederile legislației specifice în vigoare.
- (7) Comitetul executiv decide asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari care desfășoară activități lucrative folositoare acestora, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor, potrivit art. 35 alin. (5) din Legea nr. [230/2007](#).
- (8) Comitetul executiv preia toate obligațiile și răspunderile privind activitatea de management stabilite la art. 22 din prezentele norme metodologice pe perioada cât asociația nu are angajat un administrator sau a fost reziliat contractul de administrare, indiferent de cauze.
- (9) Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv președintele asociației de proprietari, răspund, personal sau solidar, după caz, în fața legii și a proprietarilor, pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

#### Art. 18

- (1) Președintele asociației de proprietari este fie candidatul care a obținut cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voința sa și a majorității proprietarilor în cadrul adunării generale.
- (2) Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în derularea contractelor angajate de aceasta și își asumă obligații în numele acesteia.
- (3) Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile inițiate de asociație împotriva unui proprietar care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în procesele inițiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor.
- (4) Președintele asociației de proprietari urmărește îndeplinirea obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor și punerea în aplicare a deciziilor comitetului executiv.
- (5) Președintele asociației de proprietari păstrează și urmărește ținerea la zi a cărții tehnice a construcției, precum și a celorlalte documente privitoare la activitatea asociației de proprietari.
- (6) Ștampila asociației de proprietari se păstrează și se folosește numai de către președinte sau de vicepreședinte.
- (7) În cazul în care președintele se află în imposibilitatea de a-și exercita atribuțiile, acestea vor fi îndeplinite de către un vicepreședinte, numit de președintele asociației de proprietari dintre membrii comitetului executiv, urmând ca în termen de 90 de zile de la data când s-a constatat indisponibilitatea să fie convocată o adunare generală pentru a alege un nou președinte.
- (8) Președintele asociației de proprietari poate fi remunerat, pe bază de contract de mandat, potrivit art. 32 alin. (1) din Legea nr. [230/2007](#), în limitele bugetului de venituri și cheltuieli aprobat prin hotărâre a adunării generale, potrivit prevederilor Codului fiscal.

#### Art. 19

- (1) Cenzorul sau comisia de cenzori urmărește și asigură respectarea legalității în administrarea bunurilor materiale și a fondurilor financiare ale asociației de proprietari.
- (2) Comisia de cenzori este formată dintr-un număr impar de membri, care trebuie să aibă cel puțin studii medii.
- (3) Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege comisia de cenzori, atunci adunarea generală va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică ori juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenție de prestări de servicii.
- (4) Cenzorii aleși ai asociației de proprietari pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.
- (5) Cenzorul angajat sau contractat din afara asociației de proprietari poate fi remunerat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

(6) Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, cenzorul sau cenzorii asociației de proprietari răspund, personal sau solidar, în fața legii și a proprietarilor pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

#### Art. 20

Cenzorul sau comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții:

- a) verifică legalitatea actelor și documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor și a regulamentelor;
- b) verifică execuția bugetului de venituri și cheltuieli;
- c) verifică gestiunea financiar-contabilă;
- d) cel puțin o dată pe an, întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri.

#### Art. 21

- (1) Asociațiile de proprietari au obligația să organizeze și să conducă contabilitatea proprie, potrivit prevederilor Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în partidă dublă sau în partidă simplă, prin opțiune, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.
- (2) Asociațiile de proprietari organizează și conduc contabilitatea în conformitate cu reglementările contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobate prin ordin al ministrului economiei și finanțelor.
- (3) Asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă vor depune la compartimentele specializate în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari din cadrul consiliilor locale situația soldurilor elementelor de activ și pasiv, întocmită potrivit ordinului ministrului economiei și finanțelor, până la data de 1 martie pentru situația existentă la 31 decembrie și până la data de 1 septembrie pentru situația existentă la 30 iunie. Asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă dublă vor depune bilanț contabil, conform prevederilor legale.

#### Art. 22

- (1) Activitatea de administrare a condominiului include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie.
- (2) Asociația de proprietari angajează persoane fizice atestate pentru funcția de administrator sau încheie contracte cu persoane juridice specializate și autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune.
- (3) Pentru a fi autorizate de către autoritățile administrației publice locale pentru activitatea de administrare, persoanele juridice specializate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - a) să aibă ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari ori ca activitate principală administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract;
  - b) să aibă angajate persoane atestate în condițiile prezentelor norme metodologice;
  - c) să dovedească că au bonitate financiară.
- (4) Administratorii trebuie să prezinte garanții morale, materiale și profesionale acceptate de comitetul executiv al asociației de proprietari a clădirii pe care urmează să o administreze.
- (5) Administratorul asigură managementul de proprietate al condominiului prin:
  - a) prestarea serviciilor conform atribuțiilor, obligațiilor și responsabilităților atribuite de comitetul executiv, în condițiile legislației în vigoare;
  - b) gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești, dacă nu are angajat un casier;
  - c) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii/prestatorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;
  - d) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor cu privire la proprietatea comună;
  - e) gestionarea modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice. Obligațiile cetățenești sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală;
  - f) îndeplinirea oricăror alte obligații expres prevăzute de lege, precum și a celor stabilite prin contractul încheiat cu asociația de proprietari.
- (6) Contabilul răspunde de organizarea și conducerea contabilității, în condițiile legii. La asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă, administratorii de imobile pot cumula și funcția de contabil.
- (7) Administratorul care îndeplinește și funcția de contabil în partidă simplă are obligația să întocmească și să completeze registrul jurnal, registrul inventar, registrul pentru evidența fondului de reparații, registrul pentru evidența fondului de rulment, registrul pentru evidența sumelor speciale, registrul pentru evidența fondului de penalizări, precum și alte formulare specifice activității de contabilitate, prevăzute prin ordin al ministrului economiei și finanțelor.
- (8) În situația în care asociația de proprietari angajează un casier, acesta răspunde de efectuarea operațiunilor de încasări și plăți în numerar, cu respectarea prevederilor Regulamentului operațiunilor de casă. La asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă, administratorii de imobile pot cumula și funcția de casier. Pentru încasările în numerar, asociația de

proprietari are obligația să emită chitanțe care vor cuprinde obligatoriu următoarele date: numărul de ordine, în baza unei serii, care identifică chitanța în mod unic; data emiterii facturii; denumirea/numele, adresa și codul de înregistrare fiscală ale asociației de proprietari pentru care se emite chitanța.

(9) Pentru lucrările privind proprietatea comună, administratorul, ținând seama de preț, durată de execuție și calitate, supune spre analiză, selecție de oferte și aprobare comitetului executiv al asociației de proprietari ofertele operatorilor economici care satisfac cerințele, în vederea executării lucrărilor, conform legislației în vigoare, potrivit art. 37 din Legea nr. [230/2007](#). În caz contrar, cheltuielile nu vor fi acceptate la plată.

Art. 23

Spațiile din proprietatea comună pot fi utilizate de către terți, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorității proprietarilor membri ai asociației și al proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune, potrivit art. 39 din Legea nr. [230/2007](#).

Art. 24

(1) În scopul asigurării fondurilor necesare pentru plăți curente, asociația de proprietari stabilește cuantumul și cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. De regulă, fondul de rulment se dimensionează astfel încât să poată acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea cuantumului se face prin echivalare cu suma care a fost necesară pentru acoperirea cheltuielilor lunare înregistrate de asociația de proprietari în anul expirat, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflației, iar în cazurile asociațiilor de proprietari nou-înființate, prin constatarea și însușirea experienței în domeniu a unor asociații de proprietari echivalente ca mărime.

(2) Fondul de rulment se constituie prin plata anticipată a cotei ce revine fiecărui proprietar, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, iar reîntregirea fondului de rulment se face lunar, prin plata sumelor afișate pe lista de plată. Pentru încasarea fondului de rulment, casierul asociației de proprietari eliberează chitanță personalizată separată.

(3) În situațiile în care, prin contractul de închiriere încheiat cu proprietarul, chiriașul se obligă să participe la plata cheltuielilor curente ale condominiului în care locuiește, acesta va participa și la formarea fondului de rulment.

(4) Fondul de rulment încasat se poate restitui în situațiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, dacă prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosinței locuinței nu se stipulează altfel, precum și în situațiile în care cheltuielile lunare scad conform deciziei comitetului executiv, la cererea proprietarului.

(5) Asociația de proprietari va constitui un fond pentru repararea părților de construcții/instalații aflate în proprietate comună, fond cu perioadă de folosire limitată, care va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli.

(6) Veniturile obținute de asociația de proprietari din activități economice sau din alte activități desfășurate se constituie ca fond special și se vor utiliza în exclusivitate pentru îmbunătățirea confortului și eficienței condominiului, pentru întreținerea și repararea proprietății comune, potrivit art. 45 alin. (3) din Legea nr. [230/2007](#). În aceste venituri se cuprind și cele obținute din închirierea unor spații aflate în proprietate comună indiviză, a spațiilor pentru instalarea de reclame și pentru serviciul de televiziune prin cablu, firme luminoase, precum și alte venituri obținute din orice sursă, în condițiile legii. Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociației de proprietari, nu se plătesc proprietarilor, nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment și nu pot fi folosite la plata facturilor emise de furnizorii de servicii publice de utilități. Acest fond va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli.

Art. 25

(1) Cotele de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, calculate pentru fiecare proprietar din condominiu, vor fi achitate de aceștia, după caz, în termen de maximum 20 de zile de la data afișării listei de plată, dată care trebuie să fie înscrisă în lista de plată respectivă. În vederea respectării termenelor legale de plată a facturilor către furnizorii de utilități, administratorii au obligația de a afișa lista de plată în termen de maximum 5 zile de la data primirii ultimei facturi expediate prin poștă, certificată prin înscrisul de pe ștampila poștei, sau de la data confirmării de primire, în cazul transmiterii facturii prin curier/delegat. Asociația de proprietari poate calcula și percepe penalizări de întârziere pentru suma neachitată, în condițiile stabilite și aprobate de comitetul executiv al asociației de proprietari, în limitele stabilite de art. 49 alin. (1) din Legea nr. [230/2007](#). Suma acestora nu poate depăși suma cotei restante la care s-a aplicat.

(2) Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere vor face obiectul fondului de penalități al asociației de proprietari și se vor utiliza numai pentru plata penalizărilor impuse asociației de proprietari de către terți și pentru cheltuieli de reparații ale proprietății comune sau pentru alte cheltuieli de natură administrativă.



(3) Dacă terții impun penalități asociației de proprietari pentru întârzieri la plata facturilor, acestea se vor recupera de la:

a) restanțierii la cotele de întreținere, proporțional cu cuantumul restanțelor;

b) persoana împuternicită să achite facturile, dacă a întârziat plata facturilor la termen.

Art. 26

Asociația de proprietari are, potrivit legii, un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor și a altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute.

Art. 27

Privilegiul imobiliar se înscrie în partea a III-a a Cărții funciare, conform procedurii publicității imobiliare prevăzute în titlul II din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. [7/1996](#), republicată, și în Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate imobiliară nr. [633/2006](#), cu modificările ulterioare.

Art. 28

(1) Privilegiul imobiliar se înscrie la cererea președintelui asociației de proprietari.

(2) Cererea se adresează biroului de cadastru și publicitate imobiliară în a cărui circumscripție este situat imobilul și va cuprinde numele, prenumele/denumirea și domiciliul/sediul solicitantului, actul de identitate, codul numeric personal, obiectul înscrierii, indicarea actului sau a actelor în măsură să justifice cererea, localitatea în care este situat imobilul, numărul cadastral al imobilului și numărul de carte funciară, după caz.

(3) În cazul în care nu există deschisă carte funciară pentru imobilul asupra căruia se solicită înscrierea privilegiului, se va face mențiune despre aceasta în cerere, urmând ca privilegiul să fie înscris în vechile registre de publicitate imobiliară, în conformitate cu art. 58 alin. (2) din Legea nr. [7/1996](#), republicată.

(4) La cerere se va anexa un exemplar original sau o copie legalizată a extrasului de pe listele lunare de plată a cotelor de contribuție, din care rezultă suma datorată.

(5) Cererea și extrasele de pe listele de plată, prevăzute la alin. (4), vor purta ștampila asociației de proprietari și, după caz, semnătura administratorului, a unui membru al comisiei de cenzori, respectiv a președintelui asociației, cu precizarea numelui și prenumelui acestora.

Art. 29

Privilegiul imobiliar prevăzut la art. 26 este opozabil celorlalți creditori numai de la data îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară.

Art. 30

Privilegiul imobiliar se radiază la cererea președintelui asociației de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitanței ori a altui înscris prin care asociația confirmă plata sumei datorate.

Art. 31

Executarea silită a privilegiului imobiliar prevăzut la art. 26 se va efectua numai în temeiul unei hotărâri judecătorești.

## ***CAPITOLUL III:***

### **SECȚIUNEA 1: Repartizarea cheltuielilor rezultate din întreținerea, repararea și exploatarea condominiilor**

Art. 32

(1) Toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari.

(2) Repartizarea cheltuielilor sau a obligațiilor financiare pe fiecare proprietate individuală revine administratorului, în cadrul contractului încheiat cu reprezentantul asociației de proprietari a condominiului. Lista de plată se semnează de administrator și de un membru al comisiei de cenzori și se aprobă de președinte prin semnătură și aplicarea ștampilei asociației, persoanele semnatare certificând și răspunzând de corectitudinea listei de plată.

(3) Niciun proprietar de apartament sau de spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință nu va fi exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună, a abandonării apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea

de locuință ori în alte situații.

#### Art. 33

(1) Asociațiile de proprietari constituite în condominii cu mai multe scări pot să își monteze contoare de apă pe fiecare scară în parte, pentru defalcarea consumului. Consumurile înregistrate de aceste contoare pot fi utilizate la repartizarea facturii pe fiecare scară. Diferențele față de consumul înregistrat de contorul de branșament se repartizează fiecărei scări în cote-părți egale, în baza convenției scrise dintre asociațiile de proprietari înființate pe scări sau tronsoane de clădire. Consumurile înregistrate de contoarele montate în aval de contorul de branșament nu fac obiectul contractului de furnizare a serviciului și nu determină obligații ale asociației de proprietari către furnizorul serviciului respectiv.

(2) Asociațiile de proprietari cărora li se facturează consumul în sistem pausal au obligația să declare la furnizorii de servicii, în scris, cu numele reprezentantului în clar și cu aplicarea ștampilei asociației de proprietari, pe propria răspundere, numărul mediu de persoane, ori de câte ori se produce o modificare a acestuia.

(3) Asociațiile de proprietari care au în componență cel puțin două scări sau tronsoane de clădire dotate cu contor de branșament propriu vor repartiza cheltuielile cu apa rece, apa caldă și/sau energia termică pentru încălzirea apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință pe scări sau tronsoane de clădire, în funcție de indicațiile contoarelor de branșament. După această repartizare, pentru lista de plată aferentă fiecărei scări sau fiecărui tronson de clădire calculul contravalorii consumului pentru fiecare apartament și spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință se face conform prevederilor art. 47 lit. a)-c) din Legea nr. [230/2007](#).

## SECȚIUNEA 2: Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane

#### Art. 34

Cheltuielile care sunt determinate de numărul persoanelor care locuiesc în condominiu și nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe baza unor dispozitive de măsură se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în clădire în luna pentru care se calculează lista de plată și reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece, caldă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune; colectarea deșeurilor menajere, vidanjare.

#### Art. 35

Prin hotărâre a adunării generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin. De asemenea, în cazul clădirilor care au amplasate la etajele superioare băi, spălătorii, uscătorii, prin hotărâre a adunării generale, persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin pot să fie exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor, în baza unor angajamente personale, date în scris către asociația de proprietari de către persoanele care nu folosesc spațiile de la etajele superioare.

#### Art. 36

(1) În clădirile în care consumul de gaze naturale pentru bucătării și spălătorii se înregistrează prin același aparat care măsoară și consumul aferent încălzirii, se stabilește consumul aferent bucătăriilor și spălătoriilor pe baza unor bareme stabilite potrivit legislației în vigoare.

(2) Pentru repartizarea valorii consumului de apă caldă menajeră pe apartamente și spații cu altă destinație decât aceea de locuință la clădirile cu centrală termică proprie, asociația de proprietari poate monta un contor pe instalația de apă caldă, astfel încât acesta să înregistreze consumul de apă caldă menajeră din condominiu. Valoarea consumului de gaze naturale, în lipsa unui contor care să înregistreze acest consum, pentru prepararea apei calde se determină pe baza unor bareme stabilite potrivit legislației în vigoare.

(3) Cheltuielile privind consumul de gaze naturale pentru încălzire la clădirile cu centrală termică proprie, în situațiile în care nu există aparate de măsură a consumului respectiv, se determină scăzând din factura de gaze naturale contravaloarea gazelor naturale rezultate pentru apa caldă și bucătării conform prevederilor de la alin. (1) și (2).

#### Art. 37

(1) Cheltuielile care sunt determinate de numărul persoanelor care locuiesc în condominiu și nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe baza unor dispozitive de măsură se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în clădire în luna pentru care se calculează lista de plată și reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde menajere și a hranei; energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune; colectarea



deșeurilor menajere; vidanjare. Modul de repartizare a acestor cheltuieli se stabilește printr-o convenție aprobată de comitetul executiv al asociației de proprietari.

(2) Convenția prevăzută are durată nedeterminată, fiind valabilă pe toată perioada activității desfășurate de deținătorii prevăzuți la alin. (1), și se actualizează periodic, în funcție de elementele noi care intervin, în funcție de numărul persoanelor care desfășoară zilnic activități în spațiul sau apartamentul respectiv, de numărul mediu zilnic de clienți și de obiectul de activitate. Numărul acestora se stabilește de deținătorul spațiului și se certifică de comitetul executiv al asociației de proprietari. Acest număr se utilizează pentru calculul cheltuielilor pe persoană aferente spațiului respectiv.

(3) Convenția precizează contribuția proprietarului la cheltuielile asociației de proprietari, cu privire la consumurile care nu pot fi înregistrate distinct pe fiecare proprietate în cauză și care sunt determinate de activitatea desfășurată.

(4) Convenția completează obligațiile proprietarului față de cheltuielile din cadrul asociației de proprietari menționate la art. 47 din Legea nr. [230/2007](#) lit. b)-f).

(5) În situația în care, la notificarea scrisă din partea asociației de proprietari, proprietarii spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu refuză încheierea convenției, sunt aplicabile criteriile stabilite și adoptate în acest sens de către comitetul executiv al asociației de proprietari prin decizie scrisă și în baza constatărilor vizuale cu privire la activitatea desfășurată din punct de vedere al numărului de persoane angajate și al numărului de clienți.

(6) În situația în care, la notificarea scrisă a proprietarului, conducerea asociației de proprietari refuză încheierea convenției, este aplicabil criteriul prevăzut la art. 47 lit. a) sau b) din Legea nr. [230/2007](#), după caz, cu obligația proprietarului de a declara, în scris, numărul persoanelor angajate sau care desfășoară activități în spațiul său.

#### Art. 38

(1) În lipsa contoarelor de înregistrare a consumului de apă la bransament, repartizarea consumului se face potrivit normelor legale, pe bază de bareme pe fiecare tip de consumator în parte.

(2) În cazurile în care condominiu dispune numai de dușuri și băi comune care deservesc apartamentele/spațiile, cheltuielile se repartizează pe fiecare proprietar în raport cu numărul persoanelor care locuiesc curent în clădire, aferent fiecărui apartament/spațiu.

(3) În cazul în care nu se pot separa, prin măsurare, consumurile de energie electrică la părțile comune ale clădirii de cele din apartamente, repartizarea acestor consumuri se realizează conform cu baremele stabilite potrivit normelor legale, pentru consumul comun și pentru deținătorii de apartamente, ținându-se seama de consumatorii electrici existenți, iar cheltuielile aferente părților de folosință comună se repartizează pe fiecare proprietar proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în condominiu, conform cu legislația în vigoare.

### SECȚIUNEA 3: Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale

#### Art. 39

(1) Cheltuielile pe consumuri individuale reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece și canalizare; apă caldă menajeră; energia termică, combustibilul și apa rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale; încălzirea apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință.

(2) Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul contoarelor individuale sau în funcție de alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile.

#### Art. 40

(1) Dacă sunt întrunite condițiile prevăzute în actele normative în vigoare cu privire la asigurarea gradului de montare a repartitoarelor de costuri pentru apă sau încălzire, atunci repartizarea acestor utilități se stabilește prin decizie a comitetului executiv al asociației de proprietari, printr-un regulament propriu care trebuie să cuprindă prevederi cu privire la modul de citire, de calcul și de repartizare a contravalorii consumurilor respective.

(2) Dacă toate proprietățile individuale din condominiu au sisteme proprii de înregistrare a consumurilor, asociația de proprietari poate stabili modul de plată a cheltuielilor pe bază de convenție cu caracter individual, considerat ca un serviciu suplimentar, diferit de contractul de furnizare a serviciului, încheiat cu furnizorul serviciului, cu acordul tuturor beneficiarilor serviciului respectiv. În toate cazurile, plata consumurilor proprii nu scutește niciun proprietar de la plata contribuției la cheltuielile comune.

#### Art. 41

(1) Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul repartitoarelor de costuri, conform normei tehnice și metodologiei elaborate de Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice.

(2) În cazul distribuției orizontale a energiei termice pentru încălzire, diferența dintre consumul înregistrat de contorul montat la bransament și suma consumurilor înregistrate de contoarele individuale montate la nivel de apartament reprezintă consum comun și se repartizează proporțional cu cota indiviză.

Art. 42

(1) Asociațiile de proprietari vor evidenția cheltuielile cu energia termică pentru încălzire și apa caldă menajeră, separat pentru fiecare apartament, pe un borderou special, care va fi afișat împreună cu lista pentru defalcarea celorlalte cheltuieli de întreținere.

(2) În borderoul prevăzut la alin. (1) se vor înscrie obligațiile de plată a energiei termice consumate pentru încălzire și prepararea apei calde menajere pe fiecare apartament, așa cum rezultă din defalcarea facturii primite de la furnizorul de energie termică, și separat cuantumul ajutorului social aprobat în conformitate cu Ordonanța de urgență a Guvernului nr. [107/2006](#) pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. [5/2003](#) privind acordarea de ajutoare pentru încălzirea locuinței, precum și a unor facilități populației pentru plata energiei termice, aprobată prin Legea nr. [116/2007](#).

(3) La primirea borderoului cuprinzând ajutoarele de căldură pe beneficiari se vor menționa pe chitanțe aceste sume, beneficiarii urmând să achite diferența dintre cota de întreținere afișată pe lista de plată și ajutorul social.

## **SECȚIUNEA 4: Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate**

Art. 43

Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate, în funcție de suprafața utilă a apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcții și instalații din condominiu aflate în proprietate comună.

Art. 44

(1) Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile asociației cu privire la proprietatea comună, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrări de întreținere, service, reparații și, după caz, de consolidare, reabilitare, eficiență energetică, modernizare la părțile de construcții și instalații aflate în și pe proprietatea comună, astfel cum este descrisă în cartea tehnică a construcției și în acordul de asociere: subsolul; conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, încălzire, energie electrică; casa scării; podul; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; interfonul - partea de instalație de pe proprietatea comună; centrala termică proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere; structura de rezistență; fațadele; acoperișul și altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociației: salarii sau remunerații pentru administrator, contabil, casier, instalator, electrician, portar, cheltuieli pentru curățenie etc.; indemnizații acordate membrilor asociației de proprietari ori persoanelor alese: președintele, membrii comitetului executiv și ai comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau polițe de asigurări; alte servicii administrative către proprietatea comună.

(2) Dacă facturarea serviciilor publice de utilități este individuală, pentru consumurile de pe spațiile comune furnizorii vor încheia contracte de furnizare cu asociația de proprietari, în condițiile stabilite de comun acord.

Art. 45

Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate se repartizează proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar, calculată în funcție de suprafețele utile ale tuturor apartamentelor și ale spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință. Cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar este înscrisă în acordul de asociere. Modificările asupra cotei-părți indivize se consemnează în acordul de asociere, conform regulii stabilite de acesta.

Art. 46

(1) Suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și cota-parte indiviză de proprietate sunt stabilite potrivit actului de proprietate, după caz, contractul de vânzare-cumpărare, fișa cadastrală, contractul de construire sau procesul-verbal de predare-primire și contractul de schimb sau contractul de donație și/sau cele determinate pe bază de măsurători și înscrise într-o documentație cadastrală recepționată de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară competent.

(2) În cazul în care suma cotelor-părți indivize din actele de proprietate, care sunt fracțiuni abstracte pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință din clădirea/blocul care constituie condominiul, nu este egală cu 100, comitetul executiv al asociației de proprietari solicită întocmirea unei noi documentații cadastrale, prin punerea la dispoziție a cărții tehnice a imobilului și cu respectarea prevederilor în vigoare cu privire la autorizarea, calitatea și siguranța construcțiilor.

(3) Cota-parte indiviză de proprietate reprezintă raportul procentual dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și suma suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu.

Art. 47

Cheltuielile aferente consumului de gaze la sobe pentru încălzire, în cazul în care nu există aparate de măsurare a acestuia pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, inclusiv pentru proprietatea comună aferentă acestora, se repartizează tuturor proprietarilor din cadrul asociației de proprietari proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, așa cum este înscrisă în acordul de asociere.

## **SECȚIUNEA 5: Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari**

Art. 48

Cheltuielile pe beneficiari reprezintă cheltuielile aferente serviciilor de care beneficiază în mod individual proprietarii, toți sau în parte, gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari.

Art. 49

Cheltuielile pe beneficiari sunt cheltuielile cu privire la: citirea, calculul și gestiunea consumurilor individuale de apă rece, apă caldă, căldură, gaze, energie electrică, deșeuri municipale; servicii cu privire la repartitoarele de costuri; chiriile spațiilor comune - boxe, casa scării, holuri, spațiu ghenă, terasă etc.; gestiunea ajutoarelor bănești; gestiunea contractelor cu caracter individual; întreținerea interfonului și a părții de instalație din interiorul apartamentului; verificarea metrologică a contoarelor individuale de energie termică, în cazul distribuției orizontale; reviziile instalațiilor interioare de gaze, apă și încălzire; alte servicii individuale către proprietari.

Art. 50

(1) Cheltuielile pe beneficiari se repartizează conform valorii care revine fiecărui beneficiar în cauză.

(2) Pentru proprietarii care beneficiază de anumite servicii și determină consumuri suplimentare, în condițiile în care nu există nicio interdicție legală în acest sens, calculul cotei de contribuție aferente cheltuielilor pe beneficiari se face conform baremelor stabilite prin normativele tehnice în vigoare sau, în lipsa acestora, conform deciziei comitetului executiv, în funcție de cantitatea consumată.

## **SECȚIUNEA 6: Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici**

Art. 51

Cheltuielile pe consumatori tehnici reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru: încălzirea proprietăților individuale - apartamente, spații cu altă destinație decât aceea de locuință (energia termică sub formă de căldură; combustibilul și energia electrică pentru încălzire; salariu/remunerație pentru fochist și echipament de lucru; costuri pentru funcționarea instalațiilor de încălzire centrală).

Art. 52

(1) Cheltuielile cu consumurile comune de energie termică din spațiile aflate în proprietate comună, și anume casa scării, culoare, spălătorii, uscătorii, subsol, holuri și altele asemenea, se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză care îi revine fiecărui proprietar, astfel cum aceasta este înscrisă în actul de proprietate sau cum a fost recalculată conform prevederilor prezentelor norme metodologice.

(2) Pentru calculul cheltuielilor cu încălzirea spațiilor comune, precum și pentru alocarea, încasarea și plata sumelor aferente contractului individual de prestări de servicii energetice, societatea prestatoare poate încheia un contract de prestări de servicii cu asociația de proprietari. Valoarea contractului se negociază între părți.

(3) Proprietarii apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință deconectați de la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică al clădirii au obligația să-și asigure o altă sursă de încălzire.

(4) Dacă proprietarul unui apartament sau al unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință modifică suprafața echivalentă termic de încălzire din apartamentul sau din spațiul pe care îl deține, cota-parte de participare la cheltuielile pentru încălzire se va recalcula prin aplicarea unui coeficient de modificare a suprafeței utile luate în calcul, fără a modifica cota indiviză a apartamentului. Coeficientul se calculează conform normelor tehnice elaborate de Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice, pe baza unui studiu de specialitate.

## **SECȚIUNEA 7: Repartizarea cheltuielilor de altă natură**

Art. 53

Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii care nu pot fi repartizate după criteriile prevăzute la art. 47 lit. a)-c) din Legea nr. [230/2007](#).

Art. 54

Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru: lucrările de întreținere, reparații și înlocuiri la antena ori antenele colective de televiziune, care se repartizează în raport cu numărul prizelor de televizoare aflate în locuințe și în spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, în condițiile în care nu există o hotărâre a adunării generale prin care sistemul de antenă colectivă să fie desființat sau casat; cutiile poștale, cheile de la ușa de intrare comună în clădire, care se repartizează în raport cu numărul proprietarilor; alte cheltuieli, repartizarea făcându-se în conformitate cu clauzele contractuale sau conform modului de facturare; curățatul coșurilor de fum, care se repartizează fiecărui proprietar proporțional cu numărul sobelor și al mașinilor de gătit racordate la coșurile de fum ale clădirii.

Art. 55

Alte cheltuieli în cadrul asociației de proprietari se repartizează în conformitate cu normele și normativele avute în vedere la facturarea comună a acestora și/sau în conformitate cu clauzele prevăzute în contractele încheiate cu furnizorii respectivelor servicii.

Art. 56

Cheltuielile privind serviciile pentru încălzirea centrală și prepararea apei calde menajere asigurate prin centrale termice proprii sau aflate în exploatarea directă a asociației de proprietari cuprind: costul combustibilului, costul transportului acestuia până la locul de consum, cheltuielile efectuate cu îndepărtarea reziduurilor, costul energiei electrice consumate pentru funcționarea instalațiilor aferente și iluminatul încăperilor în care sunt amplasate acestea, costul echipamentului de lucru și protecție pentru fochiștii care deservesc centralele termice, indemnizațiile, respectiv salariile acestora, inclusiv contribuțiile către bugetul de stat, costul materialelor necesare pentru păstrarea curățeniei în centralele termice, costul apei pentru umplerea instalației.

## ***CAPITOLUL IV: Raportul dintre administrația publică locală și centrală și asociațiile de proprietari***

Art. 57

Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București organizează compartimente specializate în scopul sprijinirii proprietarilor pentru înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și pentru realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin în administrarea imobilelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Compartimentele specializate înființate în cadrul autorităților administrației publice locale au în componență specialiști în domeniul financiar-contabil, tehnic, juridic, al legislației muncii și a raporturilor de muncă.

Art. 58

- (1) Persoanele fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local.
- (2) Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari.
- (3) Atestatul de administrator de imobil se eliberează pentru o perioadă nedeterminată și este valabil pe tot teritoriul României.
- (4) Atestatul de administrator de imobil se poate retrage de către autoritatea administrației publice locale care l-a eliberat, dacă nu mai sunt îndeplinite condițiile pentru exercitarea acestei activități.

Art. 59

- (1) Exercițarea controlului asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari se realizează în conformitate cu prevederile art. 55 din Legea nr. [230/2007](#) de către organele competente potrivit legislației financiar-contabile.
- (2) Asociația de proprietari sau orice proprietar din condominiu poate contracta, în nume propriu, lucrări de expertiză tehnică și/sau contabilă cu o persoană fizică sau juridică care are calitatea de a efectua expertize, conform legislației privind organizarea activității de expertiză tehnică și contabilă, judiciară și extrajudiciară.
- (3) În condițiile stabilite de consiliile locale, județene sau de Consiliul General al Municipiului București și în funcție de resursele bugetare proprii, primăriile pot încheia parteneriate cu Corpul Experților Contabili și

Contabililor Autorizați din România, în vederea efectuării expertizei financiar-contabile a gestiunii fondurilor asociațiilor de proprietari, la solicitarea unuia sau a mai multor membri ai asociației, ulterior efectuării de către comisia de cenzori a controlului financiar-contabil pe respectiva perioadă.

## ***CAPITOLUL V: Dispoziții tranzitorii și finale***

Art. 60

Până la elaborarea și aprobarea normelor privind repartizarea consumurilor de energie termică pentru încălzire și apă caldă menajeră, în cazul utilizării repartitoarelor de costuri, se aplică metodologiile însușite și aprobate de asociațiile de proprietari.

Art. 61

Prezentele norme metodologice intră în vigoare la 3 zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

▶(la data 23-Aug-2007 Art. 35<sup>1</sup> din capitolul IV abrogat de Art. 61 din capitolul IX din [Legea 230/2007](#) )

▶(la data 23-Aug-2007 Art. 36 din capitolul IV abrogat de Art. 61 din capitolul IX din [Legea 230/2007](#) )

### **Art. 37**

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

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

## **CAPITOLUL V: Locuința socială**

### **Art. 38**

Construcțiile de locuințe sociale se pot realiza, în orice localitate, pe amplasamentele prevăzute în documentațiile de urbanism și în condițiile prezentei legi.

Constituirea fondului de locuințe sociale se face prin realizarea de construcții noi și prin reabilitarea unor construcții existente.

Consiliile locale controlează și răspund de fondul de locuințe sociale situate pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale respective.

prevederi din Art. 28 din capitolul II, partea 1 (Norme Metodologice din 2000) la data 24-Sep-2008 pentru Art. 38 din capitolul V

Art. 28

Pentru construcțiile noi de locuințe sociale și de necesitate abaterile suprafetelor construite, prevăzute în cap. B din anexa nr. 1 la lege, nu au influență asupra suprafetelor utile decât în sens pozitiv.

## **ANEXA Nr. 1: LISTA cuprinzând locuințele propuse să fie finanțate**

CONSILIUL JUDEȚEAN .....

(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

LISTA

cuprinzând locuințele propuse să fie finanțate conform art. 7-9

din Legea locuinței nr. 114/1996 în anul .....

Denumirea localității, blocul	Numar de apartamente	Regimul de înălțime	Stadiul fizic	Termenul de punere în funcțiune (luna, an)	Sumele necesare în vederea finalizării (mii lei)	Sumele solicitate de la bugetul de stat pentru anul ..... (mii lei)	Surse proprii prevăzute pentru anul ..... (mii lei) *)
0	1	2	3	4	5	6	7
Obiective noi de investiții							
Localitatea							
Bloc							
Bloc							
Total							
localitate							
Total obiective noi							
Obiective de investiții în continuare							
Localitatea							
Bloc							
Bloc							
Total localitate							
Total obiective în continuare							
TOTAL GENERAL:							

Presedinte

(Primar general),

.....

\*) Se înscrie totalul sumelor care sunt cuprinse în listele de investiții ale bugetului local, fără transferuri de la bugetul de stat.

NOTA: Anexa nr. 1 se completează în baza datelor transmise de consiliile locale.

**prevederi din Art. 27 din capitolul II, partea 1 (Norme Metodologice din 2000) la data 06-Jul-2017 pentru Art. 38 din capitolul V**

Art. 27

(1) Finanțarea construcțiilor de locuințe, a locuințelor sociale și a celor de necesitate se efectuează prin conturile deschise la trezoreria statului, cu respectarea Normelor metodologice privind aplicarea de către

trezoreria statului a mecanismului de finanțare a investițiilor publice.

(2) Constituirea, repartizarea și utilizarea sumelor la nivelul consiliilor locale, la nivelul Consiliului General al Municipiului București și, după caz, la nivelul consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București, conform prevederilor programelor de investiții, sunt de competența autorităților administrației publice locale respective, care sunt obligate să urmărească și să asigure respectarea prevederilor legale.

Art. 27<sup>1</sup>

(1) Pentru primirea alocațiilor de la bugetul de stat cu destinația finanțării construcțiilor de locuințe, consiliile locale, Consiliul General al Municipiului București și, după caz, consiliile locale ale sectoarelor municipiului București procedează după cum urmează:

a) solicită lunar, în scris, Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene, până la data de 6 a lunii în curs, necesarul de fonduri în completarea celorlalte sume, pentru decontarea lucrărilor executate până la finele lunii anterioare. În luna decembrie, pot solicita, până la data de 15 a lunii în curs, necesarul de fonduri în completarea celorlalte sume, pentru decontarea lucrărilor executate în luna în curs, până la acea dată. Solicitarea va fi însoțită de situația privind producția realizată, conform anexei nr. 2bis, și de un extras al contului prevăzut la art. 26 alin. (8), emis de unitățile Trezoreriei Statului. Anexa nr. 2bis se completează în baza situațiilor de lucrări verificate, însușite și avizate de diriginții de șantier nominalizați în comisia prevăzută la art. 26 alin. (5) de unitățile specializate în răspunderea cărora a fost dată derularea investițiilor;

b) în vederea fundamentării sumelor necesar a fi alocate de la bugetul de stat pentru decontarea producției care se va realiza în luna în curs se va transmite, până la data de 6 a lunii în curs, valoarea preliminară a producției respective, conform anexei nr. 3bis;

c) după analiză și aprobare, în baza fundamentării prezentate conform anexei nr. 4bis, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor solicită Ministerului Economiei și Finanțelor alocații bugetare cu această destinație, conform anexei nr. 4;

d) după analiza și aprobarea alocațiilor bugetare, Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene virează suma cu ordin de plată din contul de cheltuieli bugetare în conturile de venituri ale unităților/subdiviziunilor administrativ-teritoriale, deschise la unitățile Trezoreriei Statului. Operațiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului.

(1<sup>1</sup>) Lucrările eligibile la decontare de la bugetul de stat prin bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene pentru care beneficiarii prevăzuți la alin. (1) pot solicita transferuri reprezintă lucrările ale căror cheltuieli sunt prevăzute la art. 26 alin. (2<sup>1</sup>), care sunt cuprinse în cadrul devizului general actualizat corespunzător după încheierea contractelor de achiziție publică, în condițiile legii.

(2) Consiliile locale, Consiliul General al Municipiului București și, după caz, consiliile locale ale sectoarelor municipiului București, vor aproba listele cuprinzând construcțiile de locuințe sociale și de necesitate care urmează să se realizeze din fondurile aflate în conturile deschise la Trezoreria Statului.

(3) În listele prevăzute la alin. (2), cuprinzând construcțiile de locuințe, se vor preciza numărul, structura după mărime și amplasamentul acestora.

(4) Sumele primite potrivit alin. (1), rămase neutilizate la finele anului bugetar, se restituie la bugetul de stat potrivit prevederilor legale în vigoare.

**ANEXA nr. 2<sup>bis</sup>: SITUAȚIA privind producția realizată în anul ..... până la finele lunii ..... pentru darea în folosință a locuințelor..... \*) aflate în diferite stadii de execuție**

CONSILIUL LOCAL.....

(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

- mii lei -

Denumirea obiectivului de investiții	Valoarea lucrărilor executate de la începutul anului până la.....	Valoarea lucrărilor realizate și decontate, cumulat de la începutul anului		Valoarea lucrărilor realizate și nedecontate la finele lunii.....	
		Total	Din care	Total	la care plata se face

			Din bugete proprie	De la bugetul de stat		Din bugete proprie	De la bugetul de stat
0	1	2	3	4	5	6	7
Obiectiv 1.....							
.....							
Obiectiv n.....							
TOTAL							

Răspundem pentru realitatea datelor.

Primar,  
(Primar general),  
.....

Director buget-finanțe,  
.....

\*) Se va preciza pentru care categorie de locuințe se transmite situația: pentru locuințe sociale sau pentru locuințe de necesitate.

**ANEXA nr. 3<sup>bis</sup>: SITUAȚIA privind sumele preliminate pentru luna..... necesare în vederea realizării locuințelor\*).....**

CONSILIUL LOCAL.....  
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)  
- mii lei -

Denumirea obiectivului de investiții	Alocății necesare pentru plata lucrărilor preliminate pe luna în curs		
	Total	Din care	
		Din bugetul propriu	De la bugetul de stat
0	1	2	3
Obiectiv 1.....			
.....			
Obiectiv n.....			
TOTAL			

Răspundem pentru realitatea datelor.

Primar,  
(Primar general),  
.....

Director buget-finanțe,  
.....

\*) Se va preciza pentru care categorie de locuințe se transmite situația: pentru locuințe sociale sau pentru locuințe de necesitate.



## **ANEXA Nr. 4: NOTA DE FUNDAMENTARE**

MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI

NOTA DE FUNDAMENTARE privind sumele necesare de la bugetul de stat pentru finantarea constructiilor de locuinte conform Legii nr. [114/1996](#), pe luna ..... pentru locuinte .....\*)

- milioane lei -
1. Program pentru anul ..... ..
2. Valoarea lucrarilor executate de la începutul anului  
pâna la ..... ..
3. Valoarea lucrarilor decontate cumulativ de la începutul  
anului ....., din care: .....
- de la bugetul de stat ..... ..
- din surse proprii ..... ..
4. Valoarea lucrarilor realizate si nedecontate pâna la finele  
lunii ....., din care: .....
- suma solicitata de la bugetul de stat de consiliile judetene pentru decontarea  
productiei executate si nedecontate ..... ..
- suma ce se va plati din surse proprii ..... ..
5. Suma aprobata la plata de la bugetul de stat pentru decontarea productiei  
executate si nedecontate pâna la finele  
lunii ..... ..
6. Alocatii solicitate de la bugetul de stat pentru decontarea productiei preliminate  
a lunii în curs ..... ..

Ordonator principal de credite,

.....

\*) Se va completa pentru locuintele care se realizeaza conform prevederilor art. 7 din lege si, separat, pentru locuintele sociale si de necesitate, conform art. 50 din lege.

**ANEXA nr. 4<sup>bis</sup>: FUNDAMENTAREA sumelor necesare de la bugetul de stat pentru finanțarea construcțiilor de locuințe conform Legii locuinței nr. 114/1996, pe luna..... anul....., pentru locuințe.....**

MINISTERUL DEZVOLTĂRII,  
LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI LOCUINTELOR

De acord  
Ministru,

.....

- mii lei -

Denumirea obiectivului de investiții	Suma necesară finalizării obiectivului de investiții	Atașării pentru plata lucrărilor în anul în curs		Valoarea lucrărilor executate de la începutul anului până la.....	Valoarea lucrărilor realizate și decontate, cumulat de la începutul anului			Valoarea lucrărilor realizate și nedecontate la finele lunii			Alocații necesare pentru plata lucrărilor preliminate pe luna în curs			Sume existente în cont și necheltuite	Total alocații care se solicită de la bugetul de stat
		Din bugete proprii	De la bugetul de stat		Total	Din care		Total	Din care		Total	Din care			
						Din bugete proprii	De la bugetul de stat		Din bugete proprii	De la bugetul de stat		Din bugete proprii	De la bugetul de stat		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Județul I .....															
Consiliul local 1.....															
Obiectiv 1.....														-	-
Obiectiv 2.....														-	-
Total Consiliu local 1															
.....															
Consiliul local n.....															

Obiectiv 1.....														-	-
Obiectiv 2														-	-
Total Consiliu local n															
Total Județ I															
.....															
Județul n.....															
.....															
Total Județ n															
TOTAL GENERAL															

Secretar de stat,

.....

Direcția economică  
Director,

.....

Direcția coordonatoare program  
Director,

.....

### ☐Art. 39

Locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.

### ☐Art. 40

Locuințele sociale se vor amplasa numai pe terenurile aparținând unităților administrativ-teritoriale, potrivit prevederilor art. 11.

### ☐Art. 41

Locuința socială se realizează cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor stabilite în limita suprafeței construite, potrivit anexei nr. 1 la prezenta lege.

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

### ☐Art. 42

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

▶(la data 09-May-2008 Art. 42, alin. (1) din capitolul V modificat de Art. I, punctul 1. din [Ordonanta urgenta 57/2008](#))

▶(la data 09-May-2008 Art. 42 din capitolul V abrogat de Art. I, punctul 2. din [Ordonanta urgenta 57/2008](#))

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.

**prevederi din Art. 21 din capitolul II, partea 1 (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 42 din capitolul V**

Art. 21

(1) În vederea solutionarii cererilor privind repartizarea unei locuinte sociale, autoritatile administratiei publice locale vor stabili masurile necesare pentru luarea în evidenta si pentru analiza solicitarilor primite. În acest scop prin hotărâri ale consiliilor locale se vor constitui comisii de analiza a solicitarilor de locuinte sociale si se vor stabili si da publicitatii, prin afisare la sediul primariilor, criteriile în baza carora se repartizeaza locuintele sociale, actele justificative necesare care însotesc cererea si locul de primire a cererilor. La stabilirea criteriilor se va tine seama de prevederile art. 42 si 43 din lege. În cadrul fiecarui criteriu, la stabilirea ordinii de prioritate se vor avea în vedere:

- a) conditiile de locuit ale solicitantilor;
- b) numarul copiilor si al celorlalte persoane care gospodaresc împreuna cu solicitantii;
- c) starea sanatatii solicitantilor sau a unor membri ai familiilor acestora;
- d) vechimea cererilor.

(2) Comisiile constituite conform alin. (1) vor analiza pâna la data de 1 noiembrie a anului în curs cererile pentru locuintele sociale si vor prezenta spre aprobare consiliilor locale lista cuprinzând solicitantii îndreptatitii sa primeasca în anul urmator o locuinta sociala, în ordinea de prioritate stabilita. Dupa aprobare listele se vor afisa la sediile primariilor.

(3) Contestatiile împotriva hotărârilor consiliilor locale cu privire la listele de acordare a locuințelor sociale se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

Art. 22

În limita numărului și structurii locuințelor sociale disponibile consiliile locale vor emite repartitii în ordinea stabilită în lista de prioritati ramasa definitivă. Repartizarea locuințelor de necesitate se va efectua în baza criteriilor și în condițiile stabilite de consiliile locale conform legii.

**prevederi din anexa 9 (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 42 din capitolul V**

***ANEXA Nr. 9: SITUATIA privind justificarea sumelor necesare pentru acoperirea de la bugetul local a diferentei pâna la valoarea nominala a chiriei aferente locuințelor sociale sau, dupa caz, a chiriei aferente locuințelor de necesitate***

Nr. crt.	Adresa locuintei	Numele si prenumele chirasului	Venitul mediu net lunar/membru de familie	Chiria lunara, din care:		
				nominala	platita de chiras(sau 10% din venitul mediu net lunar)	acordata prin subventie
Total pe cladire						
TOTAL GENERAL:						

Director (Manager),

.....

\*) Denumirea unitatii specializate care raspunde de urmarirea investitiilor.

**Art. 43**

Locuințele sociale se repartizează de către autoritățile administrației publice locale care le au în administrare pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, în condițiile prevederilor prezentului capitol, și de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate stabilită potrivit legii, următoarele categorii de persoane: persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari, tinerii care au vârsta de până la 35 de ani, tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani, invalizii de gradul I și II, persoanele cu handicap, pensionarii, veteranii și văduvele de război, beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 nr. **341/2004**, cu modificările și completările ulterioare, și 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 și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare, alte persoane sau familii îndreptățite.

▶(la data 09-May-2008 Art. 43 din capitolul V modificat de Art. I, punctul 2. din Ordonanta urgenta 57/2008 )

prevederi din Art. 21 din capitolul II, partea 1 (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 43 din capitolul V

Art. 21

(1) În vederea solutionarii cererilor privind repartizarea unei locuinte sociale, autoritatile administratiei publice locale vor stabili masurile necesare pentru luarea în evidenta si pentru analiza solicitarilor primite. În acest scop prin hotarâri ale consiliilor locale se vor constitui comisii de analiza a solicitarilor de locuinte sociale si se vor stabili si da publicitatii, prin afisare la sediul primariilor, criteriile în baza carora se repartizeaza locuintele sociale, actele justificative necesare care însotesc cererea si locul de primire a cererilor. La stabilirea criteriilor se va tine seama de prevederile art. 42 si 43 din lege. În cadrul fiecarui criteriu, la stabilirea ordinii de prioritate se vor avea în vedere:

- a) conditiile de locuit ale solicitantilor;
- b) numarul copiilor si al celorlalte persoane care gospodaresc împreuna cu solicitantii;
- c) starea sanatatii solicitantilor sau a unor membri ai familiilor acestora;
- d) vechimea cererilor.

(2) Comisiile constituite conform alin. (1) vor analiza pâna la data de 1 noiembrie a anului în curs cererile pentru locuintele sociale si vor prezenta spre aprobare consiliilor locale lista cuprinzând solicitantii îndreptatitii sa primeasca în anul urmator o locuinta sociala, în ordinea de prioritate stabilita. Dupa aprobare listele se vor afisa la sediile primariilor.

(3) Contestatiile împotriva hotarârilor consiliilor locale cu privire la listele de acordare a locuintelor sociale se vor adresa instantei de contencios administrativ competente, potrivit legii.

Art. 22

În limita numarului si structurii locuintelor sociale disponibile consiliile locale vor emite repartitii în ordinea stabilita în lista de prioritati ramasa definitiva. Repartizarea locuintelor de necesitate se va efectua în baza criteriilor si în conditiile stabilite de consiliile locale conform legii.

prevederi din anexa 10 (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 43 din capitolul V

### ***ANEXA Nr. 10: CERERE de subventie de la bugetul local pentru acoperirea chiriei nominale aferente locuintelor sociale sau, dupa caz, a chiriei nominale aferente locuintelor de necesitate***

CONSILIUL LOCAL .....

(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI)

CERERE

de subventie de la bugetul local pentru acoperirea chiriei nominale aferente locuintelor sociale sau, dupa caz, a chiriei nominale aferente locuintelor de necesitate în anul .....

Nr. crt.	Categorii de beneficiari	Numar de cazuri	Chiria nominala, din care:	Subventia de la bugetul local
1.	Tineri casatoriti care au fiecare vârsta pâna la 35 de ani			

2.	Tineri proveniti din institutii de ocrotire sociala si care au împlinit vârsta de 18 ani			
3.	Invalizi de gradele I si II			
4.	Persoane cu handicap			
5.	Pensionari			
6.	Veterani si vaduve de razboi			
7.	Beneficiari ai prevederilor Legii nr. <a href="#">42/1990</a> , republicata			
8.	Beneficiari ai prevederilor Decretului-lege nr. <a href="#">118/1990</a> , republicat, cu modificarile ulterioare			
9.	Alte persoane sau familii			
TOTAL:				

Primar  
(Primar general),

.....

#### **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.

**prevederi din Art. 23 din capitolul II, partea 1 (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 44 din capitolul V**

##### **Art. 23**

În vederea încheierii contractului de închiriere pentru locuințe sociale sau de necesitate, beneficiarii de repartitii vor prezenta următoarele documente:

- repartitia emisa de consiliul local;
- buletinul/cartea de identitate;
- declaratie si adeverinta de venit net lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizeaza venituri;
- alte documente, dupa caz, din care pot sa rezulte unele drepturi pe care le-au dobândit în legatura cu închirierea locuintei.

##### **Art. 24**

Contractul de închiriere pentru locuințe sociale sau de necesitate se încheie potrivit contractului-cadru de închiriere prezentat în anexa nr. 8 si prevederilor art. 44, respectiv 55, din lege.

**prevederi din anexa 8 (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 44 din capitolul V**

## **ANEXA Nr. 8: CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE pentru suprafetele cu destinatia de locuinta**

Înregistrat la .....

Nr ..... din .....

### **CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE**

pentru suprafetele cu destinatia de locuinta\*)

Între ....., în calitate de proprietar, cu sediul în localitatea ....., str ..... nr ....., sectorul/judetul ....., reprezentat prin ....., în calitate de administrator al fondului imobiliar ce apartine domeniului public din patrimoniul Consiliului Local ....., si ....., legitimat/legitimata cu buletinul/carta de identitate seria ..... nr ....., eliberat/eliberata de ..... la data de ....., în calitate de chirias, în baza Legii locuintei nr. 114/1996, republicata, si a repartitiei nr ..... din ....., emisa de ....., a intervenit prezentul contract.

#### **A. Obiectul închirierii**

Primul, în calitate de proprietar, închiriaza, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din localitatea ....., str ..... nr ....., bl ....., sc ....., et ....., ap ....., judetul/sectorul ....., compusa din ..... camere în suprafata de ..... m<sup>2</sup> (camera ..... m<sup>2</sup>, camera ..... m<sup>2</sup>, camera ..... m<sup>2</sup>, camera ..... m<sup>2</sup>), dependinte în suprafata de ..... m<sup>2</sup> (baie ..... m<sup>2</sup>, bucatarie ..... m<sup>2</sup>, WC ..... m<sup>2</sup>, debara ..... m<sup>2</sup>, camera ..... m<sup>2</sup>, boxa ..... m<sup>2</sup>, hol ..... m<sup>2</sup>, pod ..... m<sup>2</sup>, pivnita ..... m<sup>2</sup>, boxa ..... m<sup>2</sup>), ..... m<sup>2</sup> curte (gradina) si ..... m<sup>2</sup> terasa, folosite în exclusivitate, si ....., folosite în comun.

Locuinta care face obiectul închirierii va fi folosita de chirias si de membrii familiei mentionati în comunicarea de închiriere, astfel:..... chirias,..... sotie,..... fiu,..... fiica.

Locuinta descrisa la cap. I se preda în stare de folosinta, cu instalatiile si inventarul prevazute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnatii, care face parte integranta din prezentul contract.

Termenul de închiriere este ..... ani (luni), cu începere de la data de ..... pâna la data de .....

#### **B. Chiria aferenta locuintei închiriate**

Chiria lunara aferenta locuintei închiriate este de ....., calculata în conformitate cu prevederile legale.

Plata chiriei se suporta, corespunzator art. 44 alin. 2 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, astfel:

- de catre chiriasi ..... lei\*\*);

- de la bugetul local ..... lei.

Chiria se datoreaza începând cu data de ..... si se achita în numerar la casieria .....

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmeaza celei în care suma a devenit exigibila, fara ca majorarea sa poata depasi totalul chiriei restante.

În caz de neplata executarea silita se va face prin hotărâre judecatoreasca prin care chiriasul va fi obligat sa achite chiria restanta, precum si dobânda si cheltuielile de judecata.

#### **C. Obligatiile partilor privind folosirea si întreținerea spatiilor care fac obiectul contractului**

##### **a) Proprietarul se obliga:**

- sa predea chiriasului locuinta în stare normala de folosinta;

- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea în stare de siguranta în exploatare si functionalitate a cladirii pe toata durata închirierii locuintei;

- sa întretina în bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, împrejmuiri, pavimente, scari exterioare), curtile si gradinile, precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); sa întretina în 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, telefonie etc.).

##### **b) Chiriasul se obliga:**

- sa efectueze lucrarile de întreținere, de reparatii sau de înlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;

- sa repare sau sa înlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt în interiorul sau în exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;

- sa asigure curatenia si igienizarea în interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata durata contractului de închiriere;

- sa comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsa în venitul net al familiei sale,



sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

- sa predea proprietarului, la mutarea din locuinta, locuinta în stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuintei.

D. Nulitatea si rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

- obliga chirasul sa recupereze sau sa plateasca în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie în sarcina proprietarului;

- prevad responsabilitatea colectiva a chiriasilor în caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor si dotarilor aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;

- impun chiriasilor sa faca asigurari de daune;

- exonereaza proprietarul de obligatiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

- autorizeaza proprietarul sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea chirasului, cu conditia notificarii prealabile într-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea proprietarului, atunci când:

- chirasul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;

- venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depaseste cu peste 20% nivelul minim prevazut la art. 42 din Legea locuintei nr. [114/1996](#), republicata, iar chirasul nu a achitat valoarea nominala a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;

- chirasul a pricinuit însemnate stricaciuni locuintei, cladirii în care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor sau a înstrainat fara drept parti ale acestora;

- chirasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau împiedica folosirea normala a locuintei;

- chirasul nu a respectat clauzele contractuale si/sau prevederile art. 49 din Legea locuintei nr. [114/1996](#), republicata;

c) chirasul nu si-a achitat obligatiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioada de 3 luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chirasului.

Evacuarea chirasului se face numai pe baza unei hotarâri judecatoresti irevocabile si chirasul este obligat sa plateasca chiria prevazuta în contract pâna la data executiei efective a hotarârii de evacuare.

Contractul înceteaza în termen de 30 de zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului sau de la data înregistrarii decesului, daca persoanele îndreptatite prin lege nu au solicitat locuinta.

E. Clauze speciale: ..... (conditii de închiriere si de eliberare a locuintei de necesitate etc.)

Prezentul contract s-a încheiat astazi,....., în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte si un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

Proprietar,

Chiras,

.....

.....

\*) Utilizat pentru închirierea locuintelor sociale si, dupa caz, a locuintelor de necesitate.

\*\*) Cota-parte pe care o suporta chirasul se va recalcula ori de câte ori apar modificari ale veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuintei nr. [114/1996](#), republicata. Diferenta se va suporta din bugetul local. Se vor avea în vedere pentru acest calcul prevederile legale în vigoare cu privire la închirierea locuintelor.

## **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, cuvenite 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 chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat.  
*▶(la data 09-Sep-1999 Art. 48, litera D. din capitolul V modificat de Art. I, punctul 12. din Legea 145/1999 )*

#### ☐**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 și agenții economici pot sprijini prin donații sau contribuții construcția de locuințe sociale.

prevederi din anexa 4 (Norme Metodologice din 2000) la data 06-Jul-2017 pentru Art. 50 din capitolul V

## **ANEXA Nr. 4: NOTA DE FUNDAMENTARE**

MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI

NOTA DE FUNDAMENTARE privind sumele necesare de la bugetul de stat pentru finantarea constructiilor de locuinte conform Legii nr. [114/1996](#), pe luna ..... pentru locuinte .....\*)

- milioane lei -
1. Program pentru anul ..... ..
2. Valoarea lucrarilor executate de la începutul anului  
pâna la ..... ..
3. Valoarea lucrarilor decontate cumulativ de la începutul  
anului ....., din care: .....
- de la bugetul de stat ..... ..
- din surse proprii ..... ..
4. Valoarea lucrarilor realizate si nedecontate pâna la finele  
lunii ....., din care: .....
- suma solicitata de la bugetul de stat de consiliile judetene pentru decontarea  
productiei executate si nedecontate ..... ..
- suma ce se va plati din surse proprii ..... ..
5. Suma aprobata la plata de la bugetul de stat pentru decontarea productiei  
executate si nedecontate pâna la finele  
lunii ..... ..
6. Alocatii solicitate de la bugetul de stat pentru decontarea productiei preliminate  
a lunii în curs ..... ..

Ordonator principal de credite,

.....

\*) Se va completa pentru locuintele care se realizeaza conform prevederilor art. 7 din lege si, separat, pentru locuintele sociale si de necesitate, conform art. 50 din lege.

**ANEXA nr. 4<sup>bis</sup>: FUNDAMENTAREA sumelor necesare de la bugetul de stat pentru finanțarea construcțiilor de locuințe conform Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe luna ..... anul ....., pentru locuințe sociale**

De acord,  
Ministru  
MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE, ADMINISTRAȚIEI PUBLICE ȘI FONDURILOR EUROPENE  
lei

Denumirea obiectivului de investiții	Suma necesară finalizării obiectivului de investiții	Alocații pentru plata lucrărilor în anul în curs		Valoarea lucrărilor executate de la începutul anului până la	Valoarea lucrărilor realizate și decontate, cumulat de la începutul anului			Valoarea lucrărilor realizate și nedecontate la finele lunii			Alocații necesare pentru plata lucrărilor preliminate pe luna în curs			Sume existente în cont și necheltuite	Total alocații care se solicită de la bugetul de stat
		Din bugetele proprii	De la bugetul de stat		Total	Din care:		Total	Din care:		Total	Din care:			
						Din bugetele proprii	De la bugetul de stat		Din bugetele proprii	De la bugetul de stat		Din bugetele proprii	De la bugetul de stat		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Județul I .....															
Consiliul local 1 .....															
Obiectiv 1 .....															
Obiectiv 2 .....															
Total Consiliu local 1															
.....															
Consiliul local n .....															

Obiectiv 1 .....															
Obiectiv 2 .....															
Total Consiliu local n															
Total Județ I															
.....															
Județul n															
.....															
Total Județ n															
TOTAL GENERAL															

Secretar de stat,

.....

DIRECȚIA COORDONATOARE PROGRAM

Director general/Director,

.....

## ▣CAPITOLUL VI: Locuința de serviciu și locuința de intervenție

### ▣Art. 51

Fondul de locuințe de serviciu se compune din:

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

**b)** locuințe noi.

Condițiile și durata de închiriere vor fi stipulate în contractul de închiriere încheiat între părțile contractante, accesoriu la contractul de muncă.

prevederi din anexa 11 (Norme Metodologice din 2000) la data 24-Sep-2008 pentru Art. 51 din capitolul VI

### **ANEXA Nr. 11: LISTA cuprinzând locuințele sociale si de necesitate propuse a fi finantate**

CONSILIUL LOCAL.....  
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

Denumirea obiectivului de investiții	Număr de locuințe	Număr de cereri	Regim de înălțime	Stadiu fizic realizat	Termen PIF	Tip construcție*)	Număr locuințe sociale	Număr locuințe de necesitate	Suma necesară în vederea finalizării (mii lei)	Suma solicitată de la bugetul de stat în anul.... (mii lei)	Surse proprii pentru anul.. **) (mii lei)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Obiectiv 1											
.....											
Obiectiv n											
.....											
TOTAL											
Primar, (Primar general), .....											

\*) Se completează: reabilitare sau construcție nouă.

\*\*) Se completează totalul sumelor cuprinse în listele de investiții de la bugetul local, fără transferuri de la bugetul de stat.

## **Art. 52**

Locuințele noi se finanțează, în condițiile legii, din:

**a)** bugetul de stat și bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual cu această destinație;

**b)** bugetele agenților economici, pentru salariații acestora.

## **Art. 53**

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

Locuințele de serviciu se vor amplasa după cum urmează:

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

**b)** pe terenurile aparținând agenților economici, pentru locuințele și lucrările de viabilizare a terenurilor, finanțate din bugetele acestora.

În situații deosebite, determinate de natura amplasamentului și de caracterul zonei, cu aprobarea ordonatorilor de credite, locuințele prevăzute la alin. 1 se pot construi cu suprafețe majorate cu până la 20% față de cele prevăzute în anexa nr. 1, iar peste această limită, cu aprobarea Guvernului.

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

### **prevederi din Art. 29 din capitolul II, partea 2 (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 53 din capitolul VI**

Art. 29

(1) Locuințele de serviciu și cele de intervenție fac parte din patrimoniul agenților economici sau al instituțiilor publice centrale ori locale și se administrează în interesul acestora prin închiriere salariaților proprii, contractul de închiriere fiind accesoriu la contractul individual de muncă.

(2) Condițiile de administrare și de închiriere a acestor locuințe se stabilesc de către conducerile agenților economici sau ale instituțiilor detinatoare, cu respectarea prevederilor legale.

(3) Locuințele de serviciu construite sau achiziționate cu fonduri de stat se pot vinde numai în condițiile în care, datorită restrângerii sau încetării activității care a generat realizarea acestora, nu mai pot fi utilizate conform prevederilor alin. (1).

(4) Vânzarea locuințelor de serviciu prevăzute la alin. (3) și modalitatea specifică de realizare a acestora se supun spre aprobare Guvernului, potrivit legii.

## ☐Art. 54

Locuința de intervenție urmează regimul locuinței de serviciu.

Locuințele de intervenție se realizează o dată cu obiectivul de investiție și se amplasează în incinta acestuia sau în imediata apropiere.

Locuințele de intervenție nu pot fi vândute chiriașilor.

## ☐CAPITOLUL VII: Locuința de necesitate

### ☐Art. 55

Locuința de necesitate se finanțează și se realizează în condițiile stabilite pentru locuința socială.

Locuința de necesitate se închiriază temporar persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile potrivit prevederilor art. 2 lit. f).

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

prevederi din Art. 23 din capitolul II, partea 1 (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 55 din capitolul VII

Art. 23

În vederea încheierii contractului de închiriere pentru locuințe sociale sau de necesitate, beneficiarii de repartitie vor prezenta următoarele documente:

- a) repartitia emisa de consiliul local;
- b) buletinul/cartea de identitate;
- c) declaratie si adeverinta de venit net lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizeaza venituri;
- d) alte documente, dupa caz, din care pot sa rezulte unele drepturi pe care le-au dobândit în legatura cu închirierea locuintei.

Art. 24

Contractul de închiriere pentru locuințe sociale sau de necesitate se încheie potrivit contractului-cadru de închiriere prezentat în anexa nr. 8 si prevederilor art. 44, respectiv 55, din lege.

prevederi din anexa 8 (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 55 din capitolul VII

## **ANEXA Nr. 8: CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE pentru suprafetele cu destinatia de locuinta**

Înregistrat la .....

Nr ..... din .....

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafetele cu destinatia de locuinta\*)

Între ....., în calitate de proprietar, cu sediul în localitatea ....., str ..... nr ....., sectorul/judetul ....., reprezentat prin ....., în calitate de administrator al fondului imobiliar ce apartine domeniului public din patrimoniul Consiliului Local ....., si ....., legitimat/legitimata cu buletinul/cartea de identitate seria ..... nr ....., eliberat/eliberata de ..... la data de ....., în calitate de chirias, în baza Legii locuintei nr. 114/1996, republicata, si a repartitiei nr ..... din



....., emisa de ....., a intervenit prezentul contract.

#### A. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriaza, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din localitatea ....., str ..... nr ....., bl ....., sc ....., et ....., ap ....., judetul/sectorul ....., compusa din ..... camere în suprafata de ..... m<sup>2</sup> (camera ..... m<sup>2</sup>, camera ..... m<sup>2</sup>, camera ..... m<sup>2</sup>), dependinte în suprafata de ..... m<sup>2</sup> (baie ..... m<sup>2</sup>, bucatarie ..... m<sup>2</sup>, WC ..... m<sup>2</sup>, debara ..... m<sup>2</sup>, camera ..... m<sup>2</sup>, boxa ..... m<sup>2</sup>, hol ..... m<sup>2</sup>, pod ..... m<sup>2</sup>, pivnita ..... m<sup>2</sup>, boxa ..... m<sup>2</sup>), ..... m<sup>2</sup> curte (gradina) si ..... m<sup>2</sup> terasa, folosite în exclusivitate, si ....., folosite în comun.

Locuinta care face obiectul închirierii va fi folosita de chirias si de membrii familiei mentionati în comunicarea de închiriere, astfel:..... chirias,..... sotie,..... fiu,..... fiica.

Locuinta descrisa la cap. I se preda în stare de folosinta, cu instalatiile si inventarul prevazute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnatii, care face parte integranta din prezentul contract.

Termenul de închiriere este ..... ani (luni), cu începere de la data de ..... pâna la data de .....

#### B. Chiria aferenta locuintei închiriate

Chiria lunara aferenta locuintei închiriate este de ....., calculata în conformitate cu prevederile legale.

Plata chiriei se suporta, corespunzator art. 44 alin. 2 din Legea locuintei nr. [114/1996](#), republicata, astfel:

- de catre chiriasi ..... lei\*\*);

- de la bugetul local ..... lei.

Chiria se datoreaza începând cu data de ..... si se achita în numerar la casieria .....

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmeaza celei în care suma a devenit exigibila, fara ca majorarea sa poata depasi totalul chiriei restante.

În caz de neplata executarea silita se va face prin hotarâre judecatoreasca prin care chiriasul va fi obligat sa achite chiria restanta, precum si dobânda si cheltuielile de judecata.

#### C. Obligatiile partilor privind folosirea si întretinerea spatiilor care fac obiectul contractului

##### a) Proprietarul se obliga:

- sa predea chiriasului locuinta în stare normala de folosinta;

- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea în stare de siguranta în exploatare si functionalitate a cladirii pe toata durata închirierii locuintei;

- sa întretina în bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, împrejmuiri, pavimente, scari exterioare), curtile si gradinile, precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); sa întretina în bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de încălzire centrala si de preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie etc.).

##### b) Chiriasul se obliga:

- sa efectueze lucrarile de întretinere, de reparatii sau de înlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;

- sa repare sau sa înlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt în interiorul sau în exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;

- sa asigure curatenia si igienizarea în interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata durata contractului de închiriere;

- sa comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsa în venitul net al familiei sale, sub sanctiunea rezilierii contractului de închiriere;

- sa predea proprietarului, la mutarea din locuinta, locuinta în stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuintei.

#### D. Nulitatea si rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie în sarcina proprietarului;

- prevad responsabilitatea colectiva a chiriasilor în caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor si dotarilor aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;

- impun chiriasilor sa faca asigurari de daune;

- exonereaza proprietarul de obligatiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

- autorizeaza proprietarul sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea chirasului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea proprietarului, atunci când:

- chirasul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
- venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. [114/1996](#), republicată, iar chirasul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;
- chirasul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricaror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;
- chirasul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- chirasul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea locuinței nr. [114/1996](#), republicată;

c) chirasul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă acestea au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chirasului.

Evacuarea chirasului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și chirasul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data executiei efective a hotărârii de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

E. Clauze speciale: ..... (condiții de închiriere și de eliberare a locuinței de necesitate etc.)

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, ....., în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

Proprietar,

Chiras,

.....

.....

\*) Utilizat pentru închirierea locuințelor sociale și, după caz, a locuințelor de necesitate.

\*\*) Cota-parte pe care o suporta chirasul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuinței nr. [114/1996](#), republicată. Diferența se va suporta din bugetul local. Se vor avea în vedere pentru acest calcul prevederile legale în vigoare cu privire la închirierea locuințelor.

## Art. 56

Consiliile locale pot declara, în cazuri de extremă urgență, drept locuințe de necesitate, locuințele libere aflate în fondul de locuințe sociale.

**(2)** Locuințele de necesitate libere se pot constitui temporar ca fond de locuințe sociale.

▶(la data 09-Sep-1999 Art. 56 din capitolul VII completat de Art. I, punctul 13. din [Legea 145/1999](#))

## CAPITOLUL VII<sup>1</sup>: Locuința de sprijin

### Art. 56<sup>1</sup>

Locuințele de sprijin aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale și nu pot fi înstrăinate de către acestea.

### Art. 56<sup>2</sup>

Locuințele de sprijin se repartizează de către autoritățile administrației publice locale, care le-au cumpărat prin licitație publică, pe baza criteriilor stabilite anual prin hotărâre a consiliului local, în condițiile prevederilor prezentului capitol. De aceste locuințe pot beneficia persoanele și familiile care urmează a fi evacuate sau au fost

evacuate prin proceduri de executare silită din locuințe, în urma neachitării obligațiilor derivate din contractele de credit ipotecar.

#### **Art. 56<sup>3</sup>**

**(1)** 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 prelungirii pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

**(2)** Nivelul chiriei nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferența până la valoarea nominală a chiriei va fi subvenționată de la bugetul local al unității administrativ-teritoriale unde este situată locuința de sprijin.

#### **Art. 56<sup>4</sup>**

Contractul de închiriere se poate rezilia:

**a)** la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minimum 60 de zile;

**b)** la cererea proprietarului, în cazul în care:

- chiriașul nu a respectat clauzele contractului de închiriere;

- chiriașul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;

- chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 90 de zile, dacă au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;

- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței.

#### **Art. 56<sup>5</sup>**

Nu pot beneficia de locuințe de sprijin, potrivit prezentei legi, persoanele sau familiile care:

**a)** dețin în proprietate o altă locuință;

**b)** dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat.

#### **Art. 56<sup>6</sup>**

Beneficiarii locuințelor de sprijin 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. 56<sup>7</sup>**

**(1)**În cazul în care locuința de sprijin nu este solicitată de către fostul proprietar al locuinței, aceasta va fi repartizată altor persoane a căror locuință a fost executată silit în urma neplătii unui contract de credit ipotecar.

**(2)**Situația este valabilă și în cazul expirării termenului prevăzut la art. 56<sup>4</sup>, dacă chiriașul nu dorește să prelungească contractul de închiriere.

#### ▣**Art. 56<sup>8</sup>**

În cazul în care numărul cererilor pentru închirierea locuințelor de sprijin la nivelul unei autorități ale administrației 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.  
▶(la data 23-Jun-2017 capitolul VII completat de Art. 1, punctul 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.

**(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».  
▶(la data 09-Sep-1999 Art. 58 din capitolul VIII modificat de Art. I, punctul 14. din **Legea 145/1999**)

**(3)**Lista cuprinzând imobilele cu destinație de reședință oficială, precum și celelalte locuințe de protocol și condițiile pe care acestea trebuie să le îndeplinească, inclusiv cele de dotare și confort, se stabilesc prin hotărâre a Guvernului.

►(la data 09-Sep-1999 Art. 58 din capitolul VIII modificat de Art. I, punctul 14. din Legea 145/1999)

#### ▣**Art. 59**

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

Pentru persoanele prevăzute la alin. 1, atribuirea locuinței de protocol se face prin decizie a primului-ministru și se pune la dispoziția lor de către Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat".

Atribuirea locuințelor de protocol se poate face numai dacă persoanele prevăzute la alin. 1 nu dețin, în localitatea în care își desfășoară activitatea, o altă locuință care să corespundă condițiilor stabilite potrivit art. 58 alin. 3.

**(4)** Locuințele de protocol se amplasează numai în clădiri cu număr redus de apartamente destinate acestei folosințe.

**(5)** Suprafețele locuințelor de protocol vor fi cu cel puțin 30% mai mari decât cele prevăzute în anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta lege.

►(la data 09-Sep-1999 Art. 59 din capitolul VIII completat de Art. I, punctul 15. din Legea 145/1999)

#### ▣**Art. 60**

Pentru reședințele oficiale, Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" va încheia contracte de închiriere cu serviciile de specialitate ale instituțiilor în care își desfășoară activitatea persoanele beneficiare.

Pentru locuințele de protocol, contractele de închiriere se încheie de către Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" cu beneficiarii direcți, care, pe această bază, vor putea ocupa locuința respectivă împreună cu membrii familiei.

Contractul de închiriere a locuințelor de protocol și a celor cu destinație de reședință oficială încetează de drept în termen de 60 de zile de la data eliberării din funcție a beneficiarului.

Atribuirea, în condițiile prezentei legi, a unei reședințe oficiale, respectiv a unei locuințe de protocol, nu afectează drepturile locative deținute de persoanele prevăzute la art. 58 și 59.

### ▣**CAPITOLUL IX: Dispoziții tranzitorii și finale**

#### ▣**Art. 61**

Orice litigiu în legătură cu aplicarea prevederilor prezentei legi se soluționează de către instanțele judecătorești.

## **Art. 61<sup>1</sup>**

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

▶(la data 12-Oct-2009 Art. 61 din capitolul IX completat de Art. 1, punctul 3. din Legea 310/2009 )

## **Art. 62**

Prevederile Ordonanței Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investițiilor pentru realizarea unor lucrări publice și construcții de locuințe, aprobată și modificată prin Legea nr. 82/1995, se aplică în continuare până la terminarea locuințelor începute.

▶(la data 01-Sep-2001 Art. 62 din capitolul IX abrogat de Art. II din Ordonanta 76/2001 )

▶(la data 01-Sep-2001 Art. 62 din capitolul IX abrogat de Art. II din Ordonanta 76/2001 )

▶(la data 01-Sep-2001 Art. 62, alin. (4) din capitolul IX abrogat de Art. II din Ordonanta 76/2001 )

prevederi din Art. 5 din capitolul II (Norme Metodologice din 2000) la data 22-Dec-2000 pentru Art. 62 din capitolul IX

### **Art. 5**

(1) În aplicarea prevederilor art. 62 din lege, lista cuprinzând blocurile de locuințe aflate în diferite stadii de execuție este cea stabilită de consiliile județene și de Consiliul General al Municipiului București, în baza propunerilor consiliilor locale, până la data de 21 octombrie 1996.

(2) Lista cuprinzând blocurile de locuințe pe fiecare comună, oraș, municipiu și pe sectoarele municipiului București, cu prezentarea stadiilor fizice și a valorii lucrărilor, potrivit modelului prezentat în anexa nr. 1, precum și lista cuprinzând blocurile de locuințe a căror execuție se realizează în continuare potrivit Ordonanței Guvernului nr. 19/1994, aprobată și modificată prin Legea nr. 82/1995, se transmit Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, în vederea întocmirii programelor anuale de construcție și, respectiv, de finalizare a locuințelor. În lista întocmită conform modelului prezentat în anexa nr. 1 se înscriu toate blocurile de locuințe care se realizează cu finanțare conform art. 7-9 din lege, indiferent de sursele de finanțare utilizate.

(3) Normele metodologice nr. 30.501/1970/MC/1994 pentru punerea în aplicare a prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 19/1994, modificate și completate prin Hotărârea Guvernului nr. 160/1999, se aplică în continuare pentru finalizarea lucrărilor la locuințele care se realizează în baza Ordonanței Guvernului nr. 19/1994.

(4) Blocurile de locuințe necuprinse în programul întocmit în baza normelor metodologice prevăzute la alin.

(3) se pot finaliza în condițiile prevăzute la art. 7 sau 38 din lege.

## **Art. 63**

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

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

▶(la data 23-Aug-2007 Art. 64 din capitolul IX abrogat de Art. 61 din capitolul IX din Legea 230/2007 )

## Art. 65

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

## Art. 65<sup>1</sup>

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

▶(la data 11-Dec-2008 Art. 65 din capitolul IX completat de Art. 1, punctul 5. din [Ordonanța urgentă 210/2008](#))

## Art. 66

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

## Art. 67

Guvernul răspunde de aplicarea unitară, pe întreg teritoriul țării, a politicii de dezvoltare a construcției de locuințe.

Programul de dezvoltare a construcției de locuințe se elaborează de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, pe baza fundamentării organelor administrației publice centrale interesate, a consiliilor județene și locale, în acord cu documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

**prevederi din Art. 26 din capitolul II, partea 1 (Norme Metodologice din 2000) la data 06-Jul-2017 pentru Art. 67 din capitolul IX**

### Art. 26

(1) Finanțarea construirii locuințelor sociale și a celor de necesitate se asigură din bugetele locale în limita sumei prevăzute cu această destinație, din transferuri de la bugetul de stat, stabilite anual cu această destinație în bugetul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, precum și din donații și contribuții de la persoane fizice și juridice, efectuate conform prevederilor legale în vigoare.

(1<sup>1</sup>) Finanțarea locuințelor, prevăzută la alin. (1), are ca rezultate așteptate realizarea de locuințe sociale și de necesitate la nivelul întregii țări, iar indicatorii specifici sunt: indicatorii de rezultat care determină numărul de locuințe sociale și de necesitate realizate în raport cu numărul solicitărilor și indicatorii de eficiență care determină costul/metru pătrat de suprafață construită desfășurată.

(2) În scopul asigurării fondurilor necesare pentru finanțarea executării construcțiilor de locuințe sociale și de necesitate, consiliile locale, Consiliul General al Municipiului București și, după caz, consiliile locale ale sectoarelor municipiului București, la fundamentarea proiectelor de bugete locale anuale, vor prevedea sumele aferente pentru fiecare dintre construcțiile respective, pe surse de finanțare, inclusiv sumele necesar a fi alocate în completare de la bugetul de stat.

(2<sup>1</sup>) Din transferuri de la bugetul de stat se pot deconta, în condițiile legii, următoarele:

- a) contravaloarea cheltuielilor lucrărilor de construcții-montaj, inclusă în valoarea totală a devizului general, cu excepția cheltuielilor aferente racordării la rețelele de utilități publice;
- b) contravaloarea cheltuielilor aferente utilajelor, echipamentelor tehnologice și funcționale care necesită montaj, din care se decontează exclusiv cheltuielile efectuate pentru achiziția următoarelor: ascensor, centrală termică de bloc sau de scară, după caz, cu echipamentele necesare funcționării acestora.

(3) În situațiile în care la unele blocuri de locuințe se impune realizarea de spații cu altă destinație decât cea de locuință, pentru activități comerciale, de prestări de servicii sau altele asemenea, finanțarea lucrărilor



corespunzătoare acestor spații se va realiza de către viitorii beneficiari. Sumele necesare pentru executarea lucrărilor se vor încasa de la viitorii beneficiari de către autoritățile administrației publice locale, prin administratorii delegați în a căror răspundere a fost dată urmărirea investițiilor, conform unui grafic de plăți convenit între părți, și se vor urmări distinct față de sumele alocate pentru construcția de locuințe. Finanțarea și execuția lucrărilor pentru aceste spații se vor realiza astfel încât să permită recepția și darea în folosință a locuințelor din clădire la termenele prevăzute în contract.

(4) Autoritățile administrației publice locale vor urmări ca în contractele de execuție a locuințelor să fie cuprinse clauze speciale care vor prevedea ca influențele în costurile pentru construcții, rezultate din depășirea termenului-limită de recepție, în condiții de inflație, să fie suportate de partea care a generat depășirea termenului respectiv.

(5) Verificarea situațiilor de lucrări, precum și a stadiului fizic de execuție se va efectua de comisii stabilite prin hotărâre a consiliilor locale, respectiv prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului București sau, după caz, prin hotărâre a consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București, din care vor face parte administratorii delegați de primar/primarul general și dirigenții de șantier nominalizați de unitățile specializate în răspunderea cărora a fost dată derularea investiției.

(6) În aplicarea prevederilor art. 67 din lege, consiliile locale, Consiliul General al Municipiului București și, după caz, consiliile locale ale sectoarelor municipiului București vor stabili anual lista cuprinzând obiectivele de investiții pentru locuințe sociale și de necesitate care urmează să se finanțeze în anul următor, conform modelului prevăzut în anexa nr. 11. Aceste liste se vor transmite obligatoriu Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene în vederea fundamentării necesarului de fonduri pentru finanțarea Programului de construcții locuințe sociale și de necesitate, până cel târziu la data de 1 august a anului în curs.

(7) În susținerea sumelor solicitate pentru alocațiile de la bugetul de stat, conform modelului prevăzut în anexa nr. 11, consiliile locale, Consiliul General al Municipiului București și, după caz, consiliile locale ale sectoarelor municipiului București vor prezenta separat sumele necesare pentru terminarea locuințelor începute de cele necesare pentru construcțiile noi.

(8) Consiliile locale, Consiliul General al Municipiului București și, după caz, consiliile locale ale sectoarelor municipiului București deschid la unitățile Trezoreriei Statului contul «Depozite speciale pentru construcția de locuințe», în afara bugetelor locale, reprezentând venituri cu destinație specială. Acest cont se alimentează, în măsura necesităților și în limita sumelor aprobate, cu sume de la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, reprezentând transferuri de la bugetul de stat.

(9) În termen de 30 de zile de la aprobarea bugetului de stat anual, Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene, în baza propunerilor transmise conform alin. (6), efectuează prioritizarea investițiilor în construcția de locuințe sociale și de necesitate, în funcție de propunerile transmise și în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație, și întocmește lista de obiective propuse spre finanțare și sumele alocate acestora, listă care se aprobă prin ordin al ministrului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene.

(9<sup>1</sup>) După aprobarea listei și a sumelor alocate conform alin. (9), Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene încheie contracte de finanțare anuale cu consiliile locale, Consiliul General al Municipiului București și, după caz, consiliile locale ale sectoarelor municipiului București, în condițiile legii.

(10) Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene are obligația să transfere către consiliile locale ale unităților/subdiviziunilor administrativ-teritoriale sumele aferente contractelor de finanțare încheiate conform alin. (9<sup>1</sup>) în limita bugetului anual al Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene aprobat cu această destinație, astfel încât să se asigure finalizarea lucrărilor cu respectarea termenului de punere în funcțiune și cu încadrarea în limitele contravalorii cheltuielilor prevăzute la alin. (2<sup>1</sup>).

(11) Consiliile locale, Consiliul General al Municipiului București și, după caz, consiliile locale ale sectoarelor municipiului București au obligația asigurării surselor de finanțare din bugetul local, pentru contravaloarea cheltuielilor care se finanțează de la bugetul local până la finalizarea investiției, astfel încât să nu pună în întârziere lucrările finanțate de la bugetul de stat prin bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene, respectiv să nu conducă la nerespectarea termenului de finalizare stipulat în contractul de achiziție publică încheiat în condițiile legii.

(12) La finalizarea obiectivului de investiții, autoritățile administrației publice locale au obligația transmiterii la Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și a datelor și informațiilor cu privire la obiectivul de investiții, conform modelului prevăzut în anexa nr. 13.

(13) Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene centralizează datele și informațiile transmise conform alin. (12) și stabilește indicatorii de rezultate și de eficiență în ceea ce



privește construcția de locuințe sociale și de necesitate, prevăzuți la alin. (1<sup>1</sup>), în vederea evaluării performanței acestuia, conform prevederilor legale în vigoare.

(14) Obligația monitorizării obiectivelor de investiții în ceea ce privește construcția de locuințe sociale și de necesitate constă în centralizarea de către Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene a sumelor alocate și decontate de către unitățile administrativ-teritoriale, a stadiilor fizice, precum și a proceselor-verbale de recepție la terminarea lucrărilor.

(15) Obiectivele de investiții pentru care Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene a decontat integral sumele cuvenite de la bugetul de stat nu vor mai fi cuprinse în programul anului următor.

## **ANEXA Nr. 11: LISTA cuprinzând locuințele sociale si de necesitate propuse a fi finantate**

CONSILIUL LOCAL.....  
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

Denumirea obiectivului de investiții	Număr de locuințe	Număr de cereri	Regim de înălțime	Stadiu fizic realizat	Termen PIF	Tip construcție*)	Număr locuințe sociale	Număr locuințe de necesitate	Suma necesară în vederea finalizării (mii lei)	Suma solicitată de la bugetul de stat în anul.... (mii lei)	Surse proprii pentru anul.. **) (mii lei)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Obiectiv 1											
.....											
Obiectiv n											
.....											
TOTAL											
<p>Primar, (Primar general), .....</p>											

\*) Se completează: reabilitare sau construcție nouă.

\*\*) Se completează totalul sumelor cuprinse în listele de investiții de la bugetul local, fără transferuri de la bugetul de stat.

## **ANEXA nr. 13:**

Județul .....

Unitatea administrativ-teritorială - municipiul/orașul/comuna .....

Nr. .... /data .....

Date și informații necesare stabilirii indicatorilor de performanță și eficiență ai obiectivului de investiții  
"....."

Denumirea obiectivului	Număr de cereri	Număr de locuințe realizate, din care:	Tip construcție	Valoarea alocată	Valoarea alocată	Valoarea investiției	Raport între	Valoarea investiției		Cost/mp Scd
------------------------	-----------------	--	-----------------	------------------	------------------	----------------------	--------------	----------------------	--	-------------

de investiții	înregistrate la nivelul UAT-ului	Număr locuințe sociale (unități locative)	Număr locuințe de necesitate (unități locative)		din bugetul local cu TVA (lei)	din bugetul de stat cu TVA (lei)	(lei)	contribuții buget local și contribuții buget de stat	(cap. IV) fără TVA (lei)	Suprafața construită desfășurată (mp)	(lei/mp)
0	1	2	3	4	5	6	7 = col. 5 + col. 6	8 = col. 5/col. 6	9	10	11 = col. 9/col. 10
Obiectiv 1											
.....											
Obiectiv n											
Total											

Indicații de completare:

La coloana 4: Se completează reabilitare sau construcție nouă.

La coloana 5: Se vor însuma alocările anuale de la bugetul local.

La coloana 6: Se vor însuma alocările anuale de la bugetul de stat.

La coloana 9: Cap. IV reprezintă valoarea înscrisă în cap. IV din devizul general recalculat după finalizarea, în condițiile legii, a procedurilor de achiziție publică, rezultând valoarea de finanțare a obiectivului de investiții.

Beneficiar,

Unitatea administrativ-teritorială - municipiul/orașul/comuna .....

Primar,

Nume și prenume .....

Semnătura .....

## Art. 68

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

▶(la data 23-Aug-2007 Art. 69 din capitolul IX abrogat de Art. 61 din capitolul IX din [Legea 230/2007](#))

▶(la data 09-Sep-1999 Art. 70 din capitolul IX abrogat de Art. I, punctul 18. din [Legea 145/1999](#) )

## Art. 71

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

## Art. 72

Dispozițiile prezentei legi privind închirierea locuințelor se completează cu dispozițiile Codului civil privind contractul de locațiune.

## **Art. 73**

La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă:

- Legea nr. **5/1973** privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași, cu excepția cap. 4 și a art. 63 cu referire la cap. 4 din aceeași lege, exclusiv dispozițiile referitoare la suprafețele locative proprietate personală;
- H.C.M. nr. 860/1973 pentru stabilirea măsurilor de executare a Legii nr. **5/1973**, în ceea ce privește închirierea de locuințe;
- Decretul Consiliului de Stat nr. **256/1984** privind îmbunătățirea regimului de construire a locuințelor și modificarea unor reglementări referitoare la stabilirea prețurilor limită ale locuințelor care se construiesc din fondurile statului, a prețurilor de contractare ale locuințelor proprietate personală și a prețurilor de vânzare ale locuințelor din fondul locativ de stat, cu excepția art. III și a anexelor nr. 3 și 4;
- Decretul Consiliului de Stat nr. **68/1975** privind îmbunătățirea regimului de construire a locuințelor din fondurile statului sau din fondurile populației cu sprijinul statului în credite și execuție;
- art. 12 alin. 1 lit. a) și alin. 2, art. 21-25 și art. 35 alin. 2 din Legea nr. **50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- orice alte dispoziții contrare prevederilor prezentei legi.

---

\*) Republicată în temeiul art. II din Legea nr. **196 din 17 noiembrie 1997**, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 331 din 26 noiembrie 1997.

Legea nr. **114 din 11 octombrie 1996** a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 254 din 21 octombrie 1996 și a mai fost modificată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. **40 din 10 iulie 1997**, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 154 din 14 iulie 1997 și prin Legea nr. **146 din 24 iulie 1997**, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 173 din 29 iulie 1997.

\*\*) Prevederea se referă la Legea nr. **196 din 17 noiembrie 1997**, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 331 din 26 noiembrie 1997.

\*\*\*) Normele metodologice au fost aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. **446 din 12 august 1997**, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 203 din 21 august 1997.

## **ANEXA Nr. 1: EXIGENȚE MINIMALE pentru locuințe**

### **A. Cerințe minimale:**

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

### **B. Suprafețe minimale**

Persoane/ familie	Camere/ locuință	Cameră de zi	Dormi- toare	Loc de luat masa	Bucătărie	Încăperi sanitare	Spații de depozitare	Suprafața utilă	Suprafața construită
nr.	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>
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

### **NOTĂ:**

- Suprafața camerei de zi de la locuința cu o cameră include spațiul pentru dormit.
- Locul de luat masa poate fi înglobat în bucătărie sau în camera de zi.
- Înălțimea liberă minimă a camerelor de locuit va fi de 2,55 m, cu excepția mansardelor, supanelor și nișelor, la care se va asigura un volum minim de 15 m<sup>3</sup> de persoană.
- Suprafața locuibilă este suprafața desfășurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi.
- Suprafața utilă este suprafața desfășurată, mai puțin suprafața aferentă pereților.
- Suprafața utilă a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde: cameră de zi, dormitoare, băi, WC, duș, bucătărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logiilor și a balcoanelor,

pragurile golurilor de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nișele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,50 m<sup>2</sup> pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex, rampa, mai puțin palieretele, nu se cuprinde în suprafața utilă a locuinței.

- Suprafața construită pe locuință, prevăzută în tabelul B, este suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei-părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței; în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.

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

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

- Lățimea minimă de circulație a coridoarelor și a vestibulului din interiorul locuinței va fi de 120 cm.

- În funcție de amplasamentul construcției, suprafețele construite pot avea abateri în limitele de  $\pm 10\%$ .

- Numărul de persoane pe locuință se utilizează la repartizarea locuințelor sociale, de intervenție, de serviciu și de necesitate.

#### **C. Încăperi sanitare**

Număr de camere/locuință

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

#### **D. Dotarea minimă a încăperilor sanitare**

		Baie	Duș	WC
Cadă de baie		1	-	-
Vas WC		1	1	1
Lavoar	mare	1	-	-
	mic	-	1	1

Cuvă pentru duș		-	1	-
Etajeră	mare	1	-	-
	mică	-	1	1
Oglindă	mare	1	-	-
	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 spațiul pentru mașina de spălat rufe.
- Încăperile sanitare vor fi ventilate direct sau prin coș de ventilație.

**E. Dotarea minimă a bucătăriei**

Nr. de camere/locuință	1-2	3	4	5
Spălător cu cuvă și picurător	1	1	1	1

**NOTĂ:**

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

**F. Dotarea minimă cu instalații electrice**

	Dormitor	Cameră de zi	Bucătărie	Baie	Duș	WC
Loc de lampă	1	1	-	-	-	-
Aplică	-	-	1	1	1	1
Comutator	1	1	-	-	-	-
Înterupător	-	-	1	1	1	1
Priză	2	3	1	-	-	-
Priză cu contact de protecție	-	-	1	1	-	-

**NOTĂ:**

- Se vor prevedea întrerupătoare și aplicații pentru fiecare spațiu de depozitare și spațiu de circulație.

- Priza cu contact de protecție, instalată pentru baie, se montează în exteriorul încăperii.
- Fiecare locuință va fi prevăzută cu instalație de sonerie.
- În clădiri cu mai multe locuințe se vor prevedea instalații și prize pentru antena colectivă și telefon.
- Pentru locuințele situate în mediul rural, dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuare controlată a apelor uzate.
- G.** Spații și instalații de folosință comună pentru clădiri cu mai multe locuințe
  - Instalații de prevenire și stingere a incendiilor, precum și ascensor conform normelor în vigoare.
  - Spații pentru biciclete, cărucioare și pentru uscarea rufelor.
  - Spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.
  - Spații pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, în situațiile în care nu se pot asigura încălzirea centrală și/sau gaze la bucătărie.
  - Rampă de acces pentru persoanele imobilizate în scaun cu roțile.

**prevederi din Art. 1 din capitolul I (Norme Metodologice din 2000) la data 06-Jul-2017 pentru anexa 1**

Art. 1

(1) Eliberarea autorizațiilor de construire pentru locuințe noi se face obligatoriu cu respectarea exigențelor minime privind suprafețele și nivelul de dotare a încăperilor ce compun locuințele, cuprinse în anexa nr. 1 la Legea locuinței nr. [114/1996](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare, denumită în continuare lege.

(1<sup>1</sup>) Autoritățile administrației publice locale publică prin afișare pe site-ul instituției sau afișează într-un loc accesibil publicului, după caz, date actualizate privind numărul de locuințe pe care le dețin în proprietate și/sau în administrare, în funcție de destinația acestora, gradul de ocupare a acestora, precum și hotărârile prin care au fost aprobate listele cu solicitanții care beneficiază de respectivele locuințe.

(2) Exigențele minime prevăzute în anexa nr. 1 la lege, cu excepția celor privind dotarea minimă, sunt orientative la eliberarea autorizațiilor pentru lucrări de reabilitare a clădirilor de locuit existente, în vederea realizării de locuințe sociale.

(3) Reabilitarea, în sensul legii, reprezintă ansamblul operațiunilor de modificare constructivă și/sau funcțională prin care se realizează refacerea și/sau ameliorarea construcțiilor, astfel încât acestea să satisfacă cerințele de siguranță, de confort și de economicitate, pentru a asigura cel puțin nivelul exigențelor minime stabilite de lege.

(4) La eliberarea autorizațiilor de construire pentru locuințele începute înainte de intrarea în vigoare a legii și sistate din diferite motive, a căror executare se reia după această dată, se va ține seama de condițiile stabilite prin proiectele care au fost inițial elaborate și aprobate.

\_\*\*\*\*\_

\*) A se vedea și Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. [139/N din 11 noiembrie 1997](#), publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 bis din 2 decembrie 1997.

Publicată în Monitorul Oficial cu numărul 393 din data de 31 decembrie 1997

Forma sintetică la data 05-Feb-2019. Acest act a fost creat utilizând tehnologia SintAct®-Acte Sintetice. SintAct® și tehnologia Acte Sintetice sunt mărci înregistrate ale Wolters Kluwer.