



# PARLAMENTUL ROMÂNIEI

## SENATUL

### LEGE

pentru modificarea și completarea Legii locuinței  
nr.114/1996

Senatul adoptă prezentul proiect de lege

**Art.I.-** Legea locuinței nr.114/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.393 din 31 decembrie 1997, cu modificările aduse prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr.44/1998, se modifică și se completează după cum urmează:

**1. Articolul 5 se completează cu două alineate noi, alin.3 și 4, cu următorul cuprins:**

"Sunt scutite de TVA, 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 - 7, art.20, art.50, art.55, art.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.

Lucrările privind clădirile și terenurile necesare pentru construirea de locuințe, cu excepția caselor de vacanță realizate prin Agenția Națională pentru Locuințe, sunt de utilitate publică."

**2. Alineatul 2 al articolului 7 va avea următorul cuprins:**

"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."

**3.- Alineatele 3 și 4 al articolului 7 se abrogă.**

**4. Art.13 se completează cu un alineat nou, alin. 2, cu următorul cuprins:**

"Locuințele nerepartizate sau necontractate până la finalizare pot fi vândute în condițiile prevederilor legale."

**5. Alineatele 1 și 5 ale articolului 20 vor avea următorul cuprins:**

"Casa de Economii și Consemnațiuni va acorda credite persoanelor fizice de cetățenie română, domiciliată în România, pentru construirea, cumpărarea, reabilitarea și repararea capitală a locuințelor proprietate personală, ale căror suprafețe construite nu depășesc limitele cuprinse în Anexa nr.1, pe maximum 20 de ani. Creditele se acordă cu o dobândă egală cu cea acordată de Casa de Economii și Consemnațiuni la depunerile pe termen ale populației, la care se adaugă o marjă de 5 puncte procentuale și se suportă:

- a) 15%, de către beneficiarul creditului;
- b) diferența, până la nivelul total al dobânzii, inclusiv marja de dobândă, de la bugetul de stat, în limita prevederilor aprobate anual cu această destinație în bugetul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

.....  
 La depozitul constituit, Casa de Economii și Consemnațiuni va bonifica o dobândă egală cu cea suportată pentru depozitele pe termen de un an. Depozitul nu va fi restituit înainte de rambursarea integrală a

creditului și poate fi utilizat pentru restituirea ultimelor tranșe ale creditului, în limitele cuantumului depozitului constituit."

**6. Articolul 20 se completează cu un alineat nou, alin. 9, cu următorul cuprins:**

"De prevederile prezentului articol pot beneficia, în vederea terminării lucrărilor de construcții, și persoanele care au cumpărat, potrivit legii, locuințe aflate în diferite stadii de execuție, situate în blocuri începute înainte de anul 1990 și neterminate."

**7. Articolul 27 va avea următorul cuprins:**

"Art.27.- În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, precum și în cazul titularului de contract, nerezident, care, fără a fi detașat, nu a mai folosit locuința mai mult de doi ani, fără întrerupere, închirierea continuă, după caz:

a) în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul;

b) în beneficiul descendenților sau al ascendenților, dacă au locuit împreună cu acesta;

c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul, cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

În cazul mai multor cereri, beneficiul contractului de închiriere se dispune prin hotărâre judecătorească.

În lipsa persoanelor care pot solicita locuința, potrivit alin.1, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, ori de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosire neîntreruptă a locuinței."

**8. Alineatul 2 lit.b) al articolului 34 va avea următorul cuprins:**

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

**9. Alineatul 2 al articolului 35 va avea următorul cuprins:**

"În acest scop, proprietarii se pot constitui în asociații cu personalitate juridică."

**10. După articolul 35 se introduce un articol nou, art.35<sup>1</sup>, cu următorul cuprins:**

"Art.35<sup>1</sup>.- Asociația de proprietari are un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor și a altor spații, proprietatea membrilor săi, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de contribuție la cheltuielile comune ale clădirii cu mai multe apartamente și/sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute.

Privilegiul se înscrie în registrul de publicitate imobiliară al judecătoreiei, la cererea președintelui asociației de proprietari, pe baza extraselor de pe listele lunare de plată a cotelor de contribuție din care rezultă suma datorată, în cazul în care creanța reprezintă o restanță de cel puțin 3 luni. Privilegiul se radiază la cererea reprezentantului legal al asociației sau a proprietarului, pe baza chitanței sau a altui înscris prin care asociația confirmă plata sumei datorate.

Operațiunile de publicitate imobiliară privitoare la privilegiul prevăzut la alin.1 și 2 sunt scutite de taxa de timbru."

**11. Alineatul 1 al articolului 42 va avea următorul cuprins:**

"Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar, realizat în ultimele 12 luni, cu cel puțin 20% sub nivelul venitului net lunar pe membru de familie sau, după caz, pe persoană, stabilit conform prevederilor art.8 alin.2."

**12. La articolul 48, litera d) va avea următorul cuprins:**

"d) dețin, în calitate de chiriași, o altă locuință din fondul locativ de stat."

**13. Articolul 56 se completează cu un alineat nou, alin.2, cu următorul cuprins:**

"Locuințele de necesitate, libere se pot constitui temporar ca fond de locuințe sociale."

**14. Alineatele 2 și 3 ale articolului 58 vor avea următorul cuprins:**

"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.

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

**15. După alineatul 3 al articolului 59 se introduc două alineate noi, alin. 4 și 5, cu următorul cuprins:**

"Locuințele de protocol se amplasează numai în clădiri cu număr redus de apartamente destinate acestei folosințe.

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."

**16. Articolul 62 se completează cu un alineat nou, alin. 4, cu următorul cuprins:**

"Locuințele realizate potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr.19/1994, pentru care nu s-au emis repartiții și nu s-au încheiat precontracte sau contracte de vânzare-cumpărare până la finalizarea acestora, pot fi repartizate și contractate în condițiile prevăzute la art.7 și art.10."

**17. Articolul 69, astfel cum a fost modificat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr.44/1998, va avea următorul cuprins:**

"Art.69.- Proprietarii din clădirile cu mai multe locuințe în proprietate privată sau mixtă, constituiți în asociații de locatari potrivit Legii nr.5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași, se reorganizează în asociații de proprietari, în conformitate cu Regulamentul-cadru al asociațiilor de proprietari, cuprins în Anexa nr.2, care face parte integrantă din prezenta lege.

Până la înființarea și funcționarea birourilor de carte funciară, înregistrarea proprietății în vederea constituirii asociațiilor de proprietari se face în registrele de publicitate de la birourile de transcripțiuni și inscripțiuni imobiliare din judecătoria.

Până la data dobândirii personalității juridice a asociației de proprietari, asociațiile de locatari constituite potrivit Decretului Consiliului de Stat nr.387/1977 pentru aprobarea Statutului privind organizarea și funcționarea asociației locatarilor își desfășoară activitatea pe baza statutului propriu și a dispozițiilor prezentei legi."

#### **18. Articolul 70 se abrogă.**

**19. Literele a) și i) ale articolul 3 din Anexa nr.2 vor avea următorul cuprins:**

"a) prin bloc de locuințe-clădire-condominiu se înțelege o proprietate imobiliară din care unele părți sunt proprietăți individuale, reprezentate din apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, iar restul proprietate comună indiviză.

Prin asimilare, poate fi definit "condominiu" și un tronson, cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună.

Proprietatea imobiliară nu este un condominiu decât dacă cota -parte indiviză de proprietate comună - revine proprietarilor și nu poate fi separată de proprietatea asupra apartamentelor sau spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință."

.....  
 "i) prin cheltuieli comune se înțeleg cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației, care sunt legate de exploatarea, reparația sau întreținerea proprietății comune sau care nu pot fi înregistrate pe fiecare proprietate individuală."

**20. Articolele 4 și 5 din Anexa nr.2 vor avea următorul cuprins:**

"Art.4.- Asociația de proprietari se constituie pe baza hotărârii a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, din cadrul unei clădiri.

În clădirile de locuit, cu mai multe tronsoane sau scări, se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson sau scară în parte, dacă proprietatea comună aferentă tronsonului sau scării poate fi delimitată și dacă este posibilă repartizarea cheltuielilor comune pe tronsoane sau scări.

Art.5.- Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari, împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării constitutive se înregistrează la organul financiar local în a cărui rază teritorială se află clădirea.

Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorului delegat la organul financiar local de către președintele judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află imobilul.

Încheierea se dă fără citarea părților și este executorie.

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

**21. Alineatul 1 al articolului 6 și articolul 7 din Anexa nr.2 se abrogă.**

**22. Articolul 8 din Anexa nr.2 va avea următorul cuprins:**

"Art.8.- Acordul de asociere trebuie să conțină mențiuni privind: numele, prenumele, domiciliul proprietarilor, individualizarea proprietății potrivit titlului de proprietate."

**23. Articolul 10 din Anexa nr.2 va avea următorul cuprins:**

"Art.10.- Stabilirea cotei-părți din cheltuielile de reparație a proprietății comune ce revine fiecărui proprietar din cadrul condominiului, se face proporțional cu cota-parte din proprietatea comună aferentă proprietății individuale. Cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii legate de proprietățile individuale din condominiu și care nu pot fi înregistrate pe fiecare din acestea sau pentru servicii legate de exploatarea și întreținerea proprietății comune 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."

**24. Articolul 11 din Anexa nr.2 va avea următorul cuprins:**

"Art.11.- În cazul spațiilor, respectiv al apartamentelor cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate vor fi reglementate potrivit dreptului comun."

**25. Articolul 12 din Anexa nr.2 va avea următorul cuprins:**

"Art.12.- Acordul de asociere și statutul pot fi modificate în aceleași condiții prevăzute pentru constituirea asociației.

Modificările prevăzute la alin.1 se înregistrează în condițiile stabilite pentru dobândirea personalității juridice."

**26. Articolul 13 din Anexa nr.2 va avea următorul cuprins:**

"Art.13.- Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari, a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea de constituire, se face la cererea acestora, fără alte formalități."

**27. Alineatul 3 al art.21 din Anexa nr.2 va avea următorul cuprins:**

" Pentru situații speciale, întrunirea asociației poate fi convocată oricând de către comitetul executiv sau de către membri ai asociației care dețin în total cel puțin 20% din cotele de proprietate."

**28. Articolul 22 din Anexa nr.2 va avea următorul cuprins:**

"Art.22.- Asociația de proprietari poate adopta hotărâri, dacă majoritatea membrilor sunt prezenți personal sau prin reprezentant.

Dacă nu este întrunit cvorumul, adunarea va fi suspendată și reconvoacă.

La adunarea reconvoacă, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate prin votul majorității membrilor prezenți.

Hotărârile adunării generale a asociației de proprietari privind buna întreținere și exploatare a clădirii de locuit sunt obligatorii și



pentru proprietarii din aceeași clădire care nu sunt membri ai asociației."

**29. Formula introductivă a alineatului 1 al articolului 23 din Anexa nr.2 va avea următorul cuprins:"**

"Pentru adoptarea hotărârilor asociației de proprietari se vor avea în vedere următoarele:"

**30. Alineatul 2 al articolului 23 din Anexa nr.2 va avea următorul cuprins:**

"Hotărârile asociației de proprietari vor fi luate cu votul majorității membrilor asociației prezenți la lucrările adunării."

**31. La alineatul 1 al articolului 24 din Anexa nr.2, literele b)- e) și h) -j) vor avea următorul cuprins:**

"b) angajează și eliberează din funcție pe cel care administrează proprietatea sau pe ceilalți funcționari sau angajați, în vederea administrării și bunei funcționări a clădirii; personalul necesar bunei gospodării a părților și a instalațiilor de folosință comună ale clădirilor poate fi angajat prin contract individual de muncă sau prin convenție civilă;

c) acționează sau susține în justiție, în nume propriu sau în numele proprietarilor asociați, interesele legate de clădire;

d) încheie contracte și își asumă obligații în nume propriu sau în numele proprietarilor asociați, în interesele legate de clădire;

e) reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune;

.....  
h) asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției;

i) asigură urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata de existență a acesteia;

j) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociați."

**32. Articolul 25 din Anexa nr.2 va avea următorul cuprins:**

"Art.25.- Dacă o hotărâre a asociației de proprietari este contrară legii sau acordului de asociere sau este de natură să producă daune considerabile intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în

justiție respectiva hotărâre, în termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia. Acționarea în justiție nu trebuie să întrerupă executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia."

**33. Articolul 27 din Anexa nr.2 va avea următorul cuprins:**

"Art.27.- Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în derularea contractelor și își asumă obligații în numele asociației. El reprezintă asociația de proprietari împotriva unui terț, inclusiv în acțiunile inițiate de asociație împotriva unui proprietar sau chiriaș care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în procesele inițiate de un proprietar care contestă o hotărâre a asociației de proprietari."

**34. După articolul 31 din Anexa nr.2 se introduce un articol nou, art.31<sup>1</sup>, cu următorul cuprins:**

"Art.31<sup>1</sup>.- Dispozițiile cuprinse în prezentul Regulament-cadru referitoare la proprietarii de apartamente se aplică și proprietarilor spațiilor cu altă folosință decât aceea de locuință, situate în clădiri destinate locuirii."

**Art.II.-** Legea locuinței nr.114/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.393 din 31 decembrie 1997, cu modificările și completările aduse prin OUG nr.44/1998 și de prezenta lege, se va republica în Monitorul Oficial al României, dându-se textelor numerotarea corespunzătoare.

**Acest proiect de lege a fost adoptat de Senat în ședința din 16 iunie 1999, cu respectarea prevederilor articolului 74 alineatul (2) din Constituția României.**

**p.PREȘEDINTELE SENATULUI**

  
Cristian Dumitrescu