

PARLAMENTUL ROMÂNIEI
SENATUL

LEGE

**pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.40/1999
privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu
destinația de locuințe**

Senatul adoptă prezentul proiect de lege

Articol unic.- Se aprobă Ordonanța de urgență a Guvernului nr.40 din 8 aprilie 1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.148 din 8 aprilie 1999, cu următoarele modificări și completări:

1. Articolul 1 va avea următorul cuprins:

“Art.1.- Contractele de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, precum și cele folosite de așezămintele social-culturale și de învățământ, de partide politice, de sindicate și de alte organizații neguvernamentale, legal înregistrate, prelungite sau reînnoite conform Legii nr.17/1994 și aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, se prelungesc de drept pentru o perioadă de cinci ani de la data intrării în vigoare a ordonanței, în aceleași condiții, cu excepția nivelului chiriei.”

2. Articolul 2 va avea următorul cuprins:

“Art.2.- Contractele de închiriere prelungite sau reînnoite în temeiul Legii nr.17 /1994, pentru suprafețele cu destinația de locuințe, proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat, se prelungesc,

la cererea chiriașilor, pentru o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.”

3. Articolul 6 va avea următorul cuprins:

“Art.6.– În cazul contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu încălcarea prevederilor Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului și desființate prin hotărâre judecătorească, proprietarul recunoscut de justiție, va încheia cu persoanele care au cumpărat locuința în baza Legii nr.112/1995 și care o ocupă efectiv, la cererea acestora, un contract de închiriere pentru o perioadă de 5 ani.”

4. La articolul 9, alineatul (2) va avea următorul cuprins:

“(2) Proprietarii, persoane fizice sau juridice de drept privat, vor înregistra noul contract de închiriere la organul fiscal teritorial.”

5. La articolul 10, alineatul (2) va avea următorul cuprins:

“(2) Chiriașul sau fostul chiriaș este obligat să comunice în scris, cu confirmare de primire, proprietarului, cererea de a încheia un nou contract de închiriere, în termen de cel mult 30 zile de la primirea notificării.”

6. Articolul 13 va avea următorul cuprins:

“Art. 13. – Prelungirea contractelor de închiriere nu se aplică:

a) în cazul contractelor de închiriere încheiate de chiriași cu proprietari persoane fizice, altele decât cele prevăzute la art. 2-7;

b) în cazul contractelor de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuințe proprietate particulară prevăzute la art.1-7, ai căror titulari de contract sau membri de familie menționați în contract sunt proprietari ai unei locuințe corespunzătoare ori au înstrăinat o locuință corespunzătoare, după 1 ianuarie 1990, în aceeași localitate. Fac excepție contractele de închiriere ai căror titulari sau membri de familie menționați în contract au redobândit, ca foști proprietari sau moștenitori ai acestora, locuințe care sunt efectiv ocupate de chiriași persoane fizice, de una dintre persoanele juridice prevăzute la art.1 sau de o instituție publică;

c) chiriașului care refuză să preia în folosință o altă locuință pusă la dispoziție, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență, de fostul proprietar sau de către moștenitorii acestuia ori de autoritățile publice locale;

d) în cazul litigiilor determinate de refuzul chiriaşilor cărora li s-a notificat să încheie un nou contract de închiriere cu proprietarul, potrivit Legii nr.17/1994, Legii nr.112/1995 sau Legii nr.114/1996, republicată, cu completările şi modificările ulterioare;

e) în cazul litigiilor dintre proprietar şi chiriaş având ca obiect schimbul de locuinţe;

f) în cazul chiriaşilor care au subînchiriat locuinţa fără consimţământul scris al proprietarului;

g) în cazul chiriaşilor care au schimbat total sau parţial destinaţia ori structura interioară a locuinţei fără consimţământul scris al proprietarului şi fără aprobările legale;

h) chiriaşului care a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor sau bunurilor aferente acestora ori care a înstrăinat fără drept părţi din acestea;

i) chiriaşului care are un comportament ce face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei;

j) chiriaşilor rezidenţi în străinătate care, fără a fi detaşaţi, nu au mai folosit locuinţa mai mult de un an fără întrerupere.”

7. La articolul 14, alineatele (1), (3) şi (5) vor avea următorul cuprins:

“(1) La expirarea termenului de închiriere, stabilit conform prezentei legi, chiriaşul are dreptul la reînnoirea contractului, pentru aceeaşi perioadă, dacă părţile nu modifică prin acord expres durata închirierii.

.....

(3) Proprietarul este obligat să îi notifice chiriaşului refuzul de a reînnoi contractul de închiriere cu cel puţin un an înainte de expirarea acestuia, pentru situaţiile prevăzute la alin.(2) lit.a) şi b). În cazurile prevăzute la alin.(2) lit.d), notificarea se face cu cel puţin 60 de zile înainte de expirarea contractului.

.....

(5) Chiriaşul este obligat să părăsească locuinţa în termen de 60 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă locaţiunea nu s-a reînnoit. Chiriaşul este obligat să plătească întreaga chirie, precum şi toate cheltuielile pentru servicii şi întreţinere aferente perioadei cât a ocupat efectiv locuinţa.”

8. La articolul 15, alineatele (1) și (4) vor avea următorul cuprins:

“(1) În cazul chiriașilor care au primit notificarea pentru motivele prevăzute la art.14 alin.(2) lit.a) și b) și ale căror venituri medii nete lunare pe membru de familie sunt sub nivelul salariului mediu net pe economie, precum și în cazul celor care au dreptul la locuințe sociale potrivit Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, consiliile locale sunt obligate să le pună la dispoziție, cu prioritate, o locuință corespunzătoare în termen de un an de la data cererii chiriașului.

.....

(4) În cazul în care consiliile locale nu au putut pune la dispoziția chiriașului o locuință corespunzătoare în termenul prevăzut la alin.(1), contractul de închiriere se prelungește pentru o perioadă de 6 luni de la data expirării sale, fiind aplicabile și prevederile din Capitolul II privind schimbul de locuințe.”

9. Articolul 16 va avea următorul cuprins:

“Art.16. – (1) Chiriașii ale căror contracte de închiriere nu s-au reînnoit pentru motivele prevăzute la art.14 alin.2 lit.a) și b) au prioritate la acordarea înlesnirilor prevăzute de Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a celor prevăzute de Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea dobândirii de locuințe corespunzătoare.

(2) Nerespectarea ordinii de prioritate prevăzută la alin.(1) atrage obligarea la plata unor despăgubiri echivalente cu dobânda corespunzătoare creditului.”

10. La articolul 18, alineatul (3) va avea următorul cuprins:

“(3) Dacă chiriașul notifică proprietarului intenția de a cumpăra locuința, sub condiția obținerii unui împrumut pentru plata prețului, contractul de închiriere se prelungește cu un an. La expirarea acestui termen, dacă vânzarea nu s-a perfectat, chiriașul pierde dreptul de preempțiune la cumpărarea locuinței.”

11. Titlul capitolului II va avea următorul cuprins:

“Schimbul de locuință”.

12. La articolul 23, alineatul (2) va avea următorul cuprins:

“(2) Pentru aceasta, proprietarul este obligat să pună la dispoziția chiriașului, cu contract de închiriere, un alt spațiu cu destinația de locuință în aceeași localitate sau într-o altă localitate cu acordul chiriașului, cu asigurarea exigențelor minimale prevăzute în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.”

13. La articolul 24, alineatul 3 va avea următorul cuprins:

“(3) Chiriașul nu va putea însă să invoce, ca motiv al refuzului de a se muta, faptul că locuința oferită este situată într-un cartier periferic, că este mai puțin confortabilă datorită felului diferit de încălzire, că nu are curte ori datorită etajului la care se află locuința oferită în schimb.”

14. La articolul 24, după alineatul 3 se introduce un nou alineat, alin.(3¹), cu următorul cuprins:

“(3¹) Pentru persoanele cu handicap, precum și pentru cele prevăzute în Legea nr.42/1990 pentru cinstirea eroilor-martiri și acordarea unor drepturi urmașilor acestora, răniților, precum și luptătorilor pentru victoria Revoluției din decembrie 1989, Legea nr.44/1994 privind veteranii de război, precum și unele drepturi ale invalizilor și văduvelor de război și în Decretul-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, locuința oferită în schimb trebuie să asigure condiții de folosință similare celor existente în locuința deținută.”

15. La articolul 24, alineatul 4 va avea următorul cuprins:

“(4) Chiriașul poate fi evacuat și din garajul deținut, dacă acesta a aparținut, la data preluării de către stat, locuinței din care urmează să se mute, chiar dacă proprietarul nu poate să-i ofere chiriașului un alt garaj la schimb.”

16. Articolul 26 va avea următorul cuprins:

“Art.26.– (1) Chiriile pentru locuințele care aparțin domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ - teritoriale ale acestuia, pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților comerciale, companiilor și societăților naționale și regiilor autonome se calculează pornind de la un tarif de bază lunar.

(2) Chiriile pentru locuințele prevăzute la alin.(1) se diferențiază pe categorii de localități și pe zone, de către consiliile locale, după criteriile avute în vedere la stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru terenuri, prin aplicarea unui coeficient la chiria de bază, după cum urmează:

Zona în cadrul localității	Categorii de localități		
	Municipii	Orașe	Comune
A	3,5	2,5	1
B	2,5	2	0,5
C	2	1,5	
D	1,5	1	

(3) Pentru locuințele sociale nivelul maxim al chiriei este de 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie.

(4) Comunicatele Comisiei Centrale pentru Statistică privind nivelul salariului mediu net pe economie vor fi publicate trimestrial în Monitorul Oficial al României.”

17. La articolul 27, alineatul (1) va avea următorul cuprins:

“Art.27. – (1) Tariful de bază lunar al chiriei pe m² este cel prevăzut în tabelul de mai jos:

Categoria suprafețelor	Tariful de bază în lei/m ²
- suprafața locuibilă;	2000
- suprafața antreului, holului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinetei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, closetului;	800
- suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor;	450
- suprafața garajelor;	3000
- suprafața dotărilor speciale: piscină, saună, scră, cramă și alte asemenea;	3000
- suprafața anexelor gospodărești aferente locuințelor din mediul rural	50”

18. La articolul 28, alineatele (1) și (2) vor avea următorul cuprins:

“Art. 28.– (1) Suprafața locuibilă cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi.

(2) Depinde, în înțelesul prezentei ordonanțe de urgență, sunt încăperile care, prin funcțiunile lor, asigură folosirea corespunzătoare a locuinței și anume: antreu, tindă, vestibul, hol, verandă, culoar, bucătărie, chicinetă, oficiu, debara, cămară, camcra de baie, WC, spălătorie, uscătorie, pivniță, boxă, logie terasă și magazie din zid.”

19. La articolul 31, alineatul (1) va avea următorul cuprins:

“(1) Nivelul maxim al chiriei pentru locuințele prevăzute la art.26 și terenul aferent acestora nu poate depăși 15 % din venitul net lunar pe familie în cazul în care venitul mediu net lunar pe membru de familie nu depășește salariul mediu net lunar pe economie. În cazul în care venitul net lunar pe membru de familie se situează între venitul mediu net lunar pe economie și dublul acestuia, nivelul maxim al chiriei lunare nu poate depăși 25% din venitul net lunar pe familie.”

20. La articolul 32, alineatul (2) va avea următorul cuprins:

“(2) Dispozițiile art.31 se aplică în mod corespunzător.”

21. La articolul 32, alineatul (3) se abrogă.**22. După articolul 32, se introduce un articol nou, art. 32¹, cu următorul cuprins:**

“Art. 32¹. – Prin familie, în înțelesul prezentei ordonanțe de urgență, se înțelege soțul, soția , copiii, părinții soților, precum și ginerii, nurorile și copiii acestora, dacă locuiesc și gospodăresc împreună.”

23. Articolul 33 se abrogă.**24. Articolul 34 va avea următorul cuprins:**

“Art.34.- Proprietarii ale căror locuințe sunt ocupate de chiriașii prevăzuți la art.32 alin.2, care plătesc o chirie mai mică decât chiria calculată potrivit art.26-30, sunt scutiți de impozitul pe clădire, teren și chirie pentru imobilul în cauză, pe durata contractului de închiriere respectiv.”

25. Articolul 36 se abrogă.**26. Articolul 45 va avea următorul cuprins:**


“Art.45.– Contractele de închiriere încheiate pentru spațiile ocupate de misiunile diplomatice, oficiile consulare, reprezentanțele organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România și de personalul străin al acestora se prelungesc, la cererea chiriașului, pentru o perioadă de 5 ani, în aceleași condiții, indiferent de proprietar.”

27. La anexa nr.1 punctul 3 va avea următorul cuprins:

“3. Judecătorii Curții Supreme de Justiție și ai Curții Constituționale, președintele și membrii Curții de Conturi, numiți de Parlament, Avocatul Poporului, președintele Consiliului Legislativ, precum și procurorii de la Parchetul general de pe lângă Curtea Supremă de Justiție.”

Acest proiect de lege a fost adoptat de Senat în ședința din 8 martie 2001, cu respectarea prevederilor articolului 74 alineatul (2) din Constituția României.

p.PREȘEDINTELE SENATULUI


Doru Ioan Tărăcilă