



GVERNUL ROMÂNIEI

**Ordonanța de urgență
privind protecția chiriașilor și stabilirea
chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe**

În temeiul prevederilor art. 114 alin. (4) din Constituția României,
Guvernul României emite următoarea ordonanță de urgență:

**CAPITOLUL I
Protecția chiriașilor**

Secțiunea 1.

Prelungirea și încheierea anumitor contracte de închiriere

Art. 1. - Durata contractelor de închiriere pentru suprafețele locative deținute de stat sau de unitățile administrative ale acestuia la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, cu destinația de locuințe sau folosite de unități de învățământ, așezăminte social – culturale ori ca sedii de partide politice legal înregistrate, de sindicate sau de organizații neguvernamentale, aflate în curs de executare, se prelungește de drept pentru o perioadă de cinci ani de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.



Art. 2.- Durata contractelor de închiriere încheiate, după prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere în baza Legii nr. 17/1994, pentru suprafețele cu destinație de locuință redobândite de foștii proprietari sau de moștenitorii acestora anterior intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, se prelungește, la cererea chiriașului, pentru o perioadă de cel mult trei ani de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.

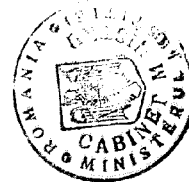
Art. 3. - Durata contractelor de închiriere încheiate, după prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere în baza Legii nr. 17/1994, pentru suprafețele locative folosite de unități de învățământ sau de așezăminte social – culturale redobândite de foștii proprietari sau de moștenitorii acestora anterior intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, se prelungește, la cererea chiriașului, pentru o perioadă de trei ani de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe.

Art. 4. - Pentru imobilele – terenuri și construcții - redobândite de foștii proprietari sau de moștenitorii acestora și folosite la data cererii de retrocedare, de unități de învățământ, de așezăminte social – culturale, sau de instituții publice, proprietarul va încheia, la cererea locatarului, un contract de închiriere pe o durată de trei ani.

Art. 5. - Pentru imobilele – terenuri și construcții –, precum și pentru suprafețele locative cu destinația de locuință, privatizate după 1 ianuarie 1990 odată cu societățile comerciale care le dețineau în proprietate ca locuințe, locuințe de serviciu, cămine pentru salariați, așezăminte social – culturale sau unități de învățământ, proprietarul va încheia, la cererea chiriașului sau a fostului chiriaș care ocupă efectiv locuința, un contract de închiriere pe o durată de cinci ani.

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 cel mult trei ani.

Art. 7. - Prelungirea contractelor de închiriere, realizată în baza prevederilor art.1., rămâne valabilă și în cazul redobândirii imobilelor



respective de către foștii proprietari sau de moștenitorii acestora după intrarea în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.

Art. 8. - Durata contractelor de închiriere pentru garajele deținute de stat la data intrării în vigoare a prezentei legi se prelungește, la cererea chiriașului, pentru o perioadă de cinci ani de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.

Art. 9. - (1) În cazurile prevăzute la art. 2- 7 între proprietari și chiriași se va încheia un nou contract de închiriere numai la cererea chiriașului sau a fostului chiriaș, după caz.

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

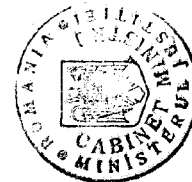
(3) Persoana juridică care a deținut sau administrat locuința, va comunica chiriașului titular al contractului de închiriere, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 15 zile de la data procesului verbal de restituire a locuinței, faptul că începând cu această dată poate să încheie un nou contract de închiriere cu proprietarul care a redobândit locuința. În același timp este obligată să pună fără plată la dispoziția proprietarului copia contractului încheiat și anexele la acest contract.

Art. 10. - (1) În vederea încheierii noului contract de închiriere, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe sau de la deschiderea rolului fiscal, după caz, proprietarul îi va notifica chiriașului sau fostului chiriaș prin executorul judecătoresc, data și locul întâlnirii. Notificarea va fi comunicată prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

(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 de zile de la primirea notificării.

(3) În cazul în care chiriașul sau fostul chiriaș comunică proprietarului că nu cere să încheie un nou contract de închiriere, acesta este obligat să îi predea proprietarului locuința pe bază de proces verbal, în termen de cel mult 60 de zile de la data notificării prevăzute la alin. 1. Nepredarea locuinței în cadrul acestui termen îl îndreptățește pe proprietar să ceară în justiție evacuarea necondiționată a locatarilor, cu plata daunelor – interese, pe calea ordonanței președințiale.

Art. 11. - (1) Nerespectarea de către proprietar a dispozițiilor Art.10. alin. 1. atrage prelungirea de drept a contractului de închiriere



anterior până la încheierea unui nou contract de închiriere. Neplata chiriei până la încheierea noului contract de închiriere nu poate fi invocată de proprietar ca motiv de evacuare a chiriașului sau a fostului chiriaș.

(2) Lipsa unui răspuns scris sau refuzul nejustificat al chiriașului sau al fostului chiriaș de a încheia un nou contract de închiriere în termen de 60 de zile de la primirea notificării îl îndreptățește pe proprietar să ceară în justiție evacuarea necondiționată a locatarilor , cu plata daunelor – interese, pe calea ordonaței președințiale.

Art . 12 . - In cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, închirierea continuă, contractul de închiriere transferându-se la cerere , după caz :

a) în beneficiul soțului sau al soției, dacă este menționat în contract și dacă a locuit efectiv împreună cu titularul.

b) în beneficiul descendenților sau ascendenților dacă erau menționați în contract și dacă au locuit efectiv împreună cu titularul. In cazul minorilor și al incapacitilor , care nu au reprezentant legal, autoritatea tutelară este obligată să asigure asistență pentru încheierea , modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

c) în beneficiul altor persoane, dacă erau menționate în contract și dacă au locuit efectiv împreună cu titularul cel puțin un an.

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 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 din 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 moștenitorii acestuia ori de către autoritățile publice locale ;

d) în cazul litigiilor determinate de refuzul chiriașilor 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 locuinței nr. 114 / 1996, republicată;

e) în cazul litigiilor dintre proprietar și chiriaș având ca obiect schimbul obligatoriu de locuințe;

f) în cazul chiriașilor care au subînchiriat locuința fără consimțământul scris al proprietarului ;

g) în cazul chiriașilor care au schimbat total sau parțial destinația ori structura interioară a locuinței fără consimțământul scris al proprietarului și fără aprobările legale;

h) chiriașului care a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor sau bunurilor aferente acestora , ori a înstrăinat fără drept părți din acestea;

i) chiriașului care are un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

j) în cazul prevăzut la art. 6, dacă persoana care a cumpărat locuința în baza Legii nr. 112 / 1995 a înstrăinat-o sub orice formă, inclusiv prin schimb;

k) în cazul prevăzut la art. 6, dacă persoana care a cumpărat locuința în baza Legii nr. 112/ 1995 a ipotecat-o, a concesionat-o sau a încheiat un contract de leasing pentru o parte sau pentru întreaga locuință;

l) în cazul prevăzut la art. 6, dacă persoana care a cumpărat locuința în baza Legii nr. 112 / 1995 a închiriat-o în totalitate sau în parte. Dacă locuința a fost închiriată în parte, prevederile prezentului articol se aplică numai pentru suprafața din locuință închiriată de persoana care a cumpărat-o în baza Legii nr. 112 / 1995.

Secțiunea 2

Reînnoirea contractului de închiriere

Art. 14. – (1) La expirarea termenului de închiriere, chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului , pentru aceeași perioadă , dacă părțile nu modifică prin acord expres durata închirierii.

(2) Proprietarul poate refuza reînnoirea contractului de închiriere numai pentru următoarele motive :



a) locuința este necesară pentru a satisface nevoile sale de locuit, ale soțului, părinților ori copiilor oricărui dintre aceștia, numai dacă sunt cetățeni români cu domiciliul în România ;

b) locuința urmează să fie vândută, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență ;

c) chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv în executarea contractului de închiriere ;

d) în cazurile prevăzute de art. 13 lit. f)-i) ;

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

(4) Sunt permise mai multe reînnoiri succesive .

(5) Chiriașul este obligat să părăsească locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă locațiunea nu s-a reînnoit. Chiriașul este obligat să plătească întreaga chirie , precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținere aferente perioadei cât a ocupat efectiv locuința .

Art . 15 . - (1) În cazul chiriașilor notificați 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 , consiliile locale sunt obligate să le pună la dispoziție cu prioritate o locuință corespunzătoare în termen de un an de la data cererii chiriașului.

(2) Chiriașul este obligat să înregistreze cererea de locuință la Consiliul local în termen de 30 de zile de la data notificării.

(3) Sunt interzise , sub sancțiunea nulității absolute, contractele de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință, încheiate de consiliile locale cu persoane fizice sau juridice cu nerespectarea ordinei de prioritate prevăzute la alin. 1.

(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 cel mult 6 luni de la data expirării sale, după care sunt aplicabile prevederile din Capitolul II privind schimbul obligatoriu de locuințe.



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 , în vederea dobândirii de locuințe corespunzătoare.

(2) Nerespectarea ordinii de prioritate prevăzută la alin. 1. atrage obligarea la plata unor despăgubiri echivalente cu cel mult jumătate din valoarea creditului necesar solicitat.

Art. 17. - Persoana prevăzută la art. 14 alin. 2 lit. a) trebuie să ocupe locuința în termen de 60 de zile de la data părăsirii acesteia de către chiriaș și pentru o perioadă care nu poate fi mai mică de 1 an de la data mutării efective în locuință.

Art. 18. - (1) În cazul în care contractul de închiriere nu se reînnoiește pentru motivul prevăzut de art. 14 alin. 2 lit. b), chiriașul are un drept de preempțiune la cumpărarea locuinței.

(2) Notificarea prealabilă a refuzului de a reînnoi contractul de închiriere , în temeiul și cu respectarea condițiilor prevăzute de prezenta ordonanță de urgență, ține loc de ofertă de vânzare și trebuie să cuprindă prețul vânzării sub sancțiunea nulității absolute. Oferta de vânzare este irevocabilă până la expirarea perioadei de închiriere.

(3) Dacă chiriașul notifică proprietarului intenția de a cumpăra locuința, sub condiția obținerii unui împrumut pentru plata prețului, contractul de închiriere se prelungește cu 6 luni. La expirarea acestui termen, dacă vânzarea nu s-a perfectat, chiriașul pierde dreptul de preempțiune la cumpărarea locuinței.

(4) Exercițarea cu rea credință a dreptului de preempțiune , atrage răspunderea civilă a chiriașului pentru daunele cauzate proprietarului.

Art. 19. - (1) Dacă locuința a fost vândută unui terț în condiții sau la un preț mai avantajos decât cele prevăzute în oferta adresată chiriașului, care nu a acceptat această ofertă, chiriașul se poate subroga în drepturile cumpărătorului, plătind acestuia prețul vânzării, în termen de 60 de zile de la notificarea contractului de vânzare – cumpărare.

(2) La mutarea din locuință, chiriașul va comunica proprietarului în scris, cu confirmare de primire, adresa la care i se va notifica contractul de vânzare – cumpărare, sub sancțiunea decăderii din dreptul de a se subroga în drepturile cumpărătorului.



Art. 20. - (1) Dreptul chiriașului de a se subroga în drepturile cumpărătorului se exercită potrivit dispozițiilor Codului de procedură civilă, privind ofertele de plată și consemnații, care se aplică în mod corespunzător. Procesul verbal încheiat cu executorul judecătoresc, pentru a constata primirea plății de către terțul cumpărător, sau hotărârea judecătorească irevocabilă prin care oferta de plată și consemnarea au fost declarate valabile în loc de titlu de proprietate pentru fostul chiriaș.

(2) Oferta de plată urmată de consemnațiune, făcută de chiriaș pentru a se subroga în drepturile cumpărătorului, este irevocabilă.

Art. 21. - Dispozițiile art. 18-20 privind dreptul de preempțiune al chiriașului și dreptul de a se subroga cumpărătorului sunt aplicabile și în cazul în care proprietarul vinde locuința înainte de expirarea perioadei de închiriere. Cumpărătorul este dator să respecte contractul de închiriere încheiat în scris și înregistrat la organul fiscal teritorial, cu excepția cazului în care încetarea închirierii din cauza vânzării a fost prevăzută în contractul de închiriere.

Art. 22. - (1) Notificarea prealabilă a chiriașului de către proprietar privind refuzul de a reînnoi contractul de închiriere se face prin executorul judecătoresc și trebuie să indice motivul refuzului.

(2) În cazul prevăzut la art. 14 alin. 2 lit. a), notificarea prealabilă a chiriașului trebuie să indice numele, prenumele, cetățenia, domiciliul, precum și legătura de rudenie sau afinitate ori calitatea de soț a persoanei îndreptățite.

(3) În lipsa notificării ori în caz de nulitate a acesteia pentru neîndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. 1 - 2 și la art. 14 alin. 3, contractul de închiriere se reînnoiește în condițiile art. 14 alin. 1.

CAPITOLUL II

Schimbul obligatoriu de locuință

Art. 23. - (1) Proprietarii au dreptul să ceară și să obțină mutarea chiriașilor din spațiile cu destinația de locuință pe calea unui schimb obligatoriu.

(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 respectarea suprafeței locuibile minime de 15 m.p. de persoană .

(3) Dacă locuința oferită în schimb este proprietatea altei persoane, contractul de închiriere se încheie de către aceasta, pentru un termen care nu poate fi mai mic decât cel prevăzut în contractul inițial.

Art. 24. - (1) Chiriașul nu este obligat să se mute, dacă în locuința care i se oferă în schimb nu i se asigură suprafața locuibilă și numărul de camere la care este îndreptățit conform Anexelor nr. 1 și 2 la prezenta ordonanță de urgență, dar nici nu poate pretinde o suprafață locuibilă sau un număr de camere mai mare decât acelea la care este îndreptățit potrivit prezentei ordonanțe de urgență sau decât acelea pe care le deține cu chirie și nici condiții mai bune de locuit decât acelea pe care le are în locuința din care urmează să se mute.

(2) Nu i se va putea cere chiriașului să se mute într-o locuință insalubră și nici să accepte o locuință lipsită de dependențele strict necesare – bucătărie, baie, WC – prevăzute în contractul de închiriere a locuinței din care urmează să se mute.

(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 scară de serviciu sau că are dependențele în folosință comună în măsura în care îi este asigurată utilizarea lor, că nu are curte ori datorită etajului la care se află locuința oferită în schimb.

(4) În cazul în care locuința din care urmează să se mute chiriașul are și garaj, acesta poate fi evacuat și din garaj, chiar dacă proprietarul nu îi oferă chiriașului un alt garaj la schimb.

Art. 25. - Litigiile dintre proprietari și chiriași legate de schimbul obligatoriu de locuință sunt de competența judecătorei în raza căreia se află imobilul. Hotărârea pronunțată de judecătorie poate fi atacată cu recurs. Hotărârea instanței de recurs este definitivă și irevocabilă.

CAPITOLUL III

Stabilirea și plata chiriei

Art. 26. - (1) Chiriile pentru locuințele care aparțin domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrative ale acestuia ,



precum și pentru locuințele, locuințele de serviciu și căminele pentru salariați ale 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 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. Diferența până la valoarea nominală a chiriei va fi subvenționată de la bugetul local al unității administrativ – teritoriale unde este situată locuința .

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

Categoria suprafețelor	Tariful de bază în lei/ mp.
suprafața locuibilă	2000
suprafața antreului, tindei, verandei, culuoarului, bucătăriei, chicinetei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, closetului ;	800
suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor , logiilor, spalătoriilor, uscătoriilor;	450



(2) Tariful de bază lunar al chiriei pe m.p. se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, prin hotărâre a guvernului, până la 31 ianuarie a fiecărui an.

Art. 28. - (1) Suprafața locuibilă cuprinde suprafața camerelor de locuit, astfel determinate prin construcția lor, inclusiv holurile și camerele de trecere.

(2) Dependințe sunt încăperile care, prin funcțiunile lor, asigură folosirea corespunzătoare a locuinței și anume : antreu, tindă, vestibul, verandă, culoar, bucătărie, chicinetă, oficiu, debara, cămară, camera de baie, WC, spalătorie, uscătorie, pivniță, boxă, logie terasă și magazie din zid.

(3) Suprafața utilă a locuinței este formată din suprafața locuibilă împreună cu suprafața dependențelor.

Art. 29. - (1) Tariful de bază prevăzut la art.27 se reduce după caz, pentru întreaga suprafață locuibilă după cum urmează :

- 15% pentru camerele situate la subsol, demisol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș;
- 10% pentru locuințele lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai unele dintre acestea;
- 10% pentru locuințele construite din materiale de construcții inferioare, cum este paianta.

(2) Reducerile se aplică cumulativ.

Art. 30. - Tariful de bază lunar al chiriei pentru curțile și grădinile aferente suprafețelor locative din comune este de 50 lei/mp., din orașe este de 75 lei/mp., iar din municipii este de 100 lei/mp. Chiriile pentru aceste terenuri se diferențiază pe categorii de localități și pe zone prin aplicarea coeficienților prevăzuți la art. 26. alin. 2.

Art. 31. - (1) Nivelul maxim al chiriei pentru locuințele prevăzute la art.26 nu poate depăși 25% 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.

(2) Chiriașul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului în termen de 30 de zile orice modificări ale venitului net lunar pe familie de natură să determine mărimea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului.



Art. 32. – (1) Pentru locuințele proprietate particulară a persoanelor fizice și juridice, prevăzute la art.2 - 7, chiria se stabilește prin negociere între proprietar și chiriaș cu ocazia încheierii noului contract de închiriere.

(2) În acest caz, nivelul maxim al chiriei nu poate depăși 25% din venitul net lunar pe familie dacă venitul mediu net lunar pe membru de familie este mai mic decât salariul mediu net lunar pe economie.

(3) Dispozițiile art.31., alin.2 se aplică în mod corespunzător.

Art. 33. - Pentru locuințele proprietate particulară a persoanelor fizice menționate la art.32., alin. 2, ale căror suprafețe locuibile ocupate de chiriași depășesc suprafața locuibilă minimă de 10 mp. de persoană, noul contract de închiriere se poate încheia prin restrângerea suprafeței locuibile, cu asigurarea accesului la dependențele strict necesare prevăzute în prezenta ordonanță de urgență.

Art. 34. - Proprietarii ale caror locuințe sunt ocupate de chiriași prevăzuți la art.32. alin. 2, care plătesc o chirie mai mică decât chiria calculată potrivit art. 26-30 sunt scutiți de impozitul pe clădiri și terenuri, pe durata contractului de închiriere respectiv.

Art. 35. – (1) În cazul contractelor de închiriere încheiate pentru o perioadă mai mare de 1 an, proprietarul poate cere mărirea chiriei, afară de cazul în care părțile, prin contract, s-au înțeles să nu majoreze chiria.

(2) Cererea de mărire a chiriei trebuie adresată în scris chiriașului și motivată de efectuarea unor lucrări de reparații sau consolidări ale locuinței sau clădirii, ori de creșterea veniturii mediu net lunar pe membru de familie al chiriașului peste nivelul salariului mediu net lunar pe economie.

(3) Notificarea cererii de marire a chiriei se va face de către proprietar cu respectarea procedurilor prevăzute la art. 10 alin. 1.

(4) Acordul scris și semnat de chiriaș și proprietar pentru mărirea chiriei se va înregistra la organul fiscal teritorial ca parte integrantă a contractului de închiriere.

(5) În cazul în care chiriașul nu își dă acordul scris la cererea de mărire a chiriei în termen de 60 de zile de la data notificării cererii de majorare, proprietarul poate intenta acțiune în justiție pentru mărirea chiriei. Este interzisă rezilierea contractului sau evacuarea chiriașului pe motiv că acesta nu este de acord cu majorarea chiriei.

(6) Dacă chiriașul a fost obligat prin hotărâre judecătorească definitivă să plătească o chirie majorată, proprietarul poate cere rezilierea contractului și evacuarea chiriașului, atunci când chiriașul cu rea credință, nu



a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv, începând cu luna următoare rămânerii definitive a hotărârii judecătorești.

Art. 36. - Părțile pot stabili în contract o clauză de revizuire a chiriei în raport cu variațiile indicelui de inflație anual stabilit de Comisia Națională pentru Statistică.

Art. 37. - La încheierea contractului de închiriere părțile pot conveni asupra constituirii unui depozit de garanție. Acest depozit se va depune în contul proprietarului, la banca indicată de acesta, în contractul de închiriere.

Art. 38. - (1) Sumele stabilite în contractul de închiriere ca depozit de garanție pentru executarea obligațiilor locative ale chiriașului nu pot depăși chiria aferentă pentru 3 luni la nivelul anului respectiv.

(2) În cazul în care chiria este plătită în avans pentru o perioadă mai mare de 3 luni, nu se mai constituie depozitul de garanție.

Art. 39. - (1) Depozitul de garanție se restituie într-un interval maxim de 3 luni, începând de la data restituirii cheilor de către chiriaș.

(2) Din acest depozit se pot reține, la restituire, sumele datorate proprietarului sub rezerva justificării acestora.

(3) În cazul nerestituirii în termenul prevăzut, soldul depozitului de garanție produce dobânzile la vedere în favoarea chiriașului.

Art. 40. - Sumele ce pot fi reținute de proprietar, din depozitul de garanție, sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru :

- a) reparația sau înlocuirea obiectelor sanitare, precum și lucrările de construcții care sunt în sarcina chiriașului;
- b) întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună care sunt în sarcina chiriașului;
- c) alte servicii realizate în folosul chiriașului de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și neachitate de acesta.

Art. 41. - Pentru toate sumele încasate, proprietarul este obligat să emită o chitanță. Orice decont va fi justificat chiriașului, precum și modul de repartizare între chiriași a cheltuielilor comune.



CAPITOLUL IV Dispoziții finale

Art. 42. - Orice litigii între chiriaș și proprietar cu privire la nivelul și plata chiriei se soluționează de către judecătoria în a cărei rază este situată locuința.

Art. 43. (1) Chiriașul are dreptul la despăgubiri pentru sporul de valoare adus locuinței prin îmbunătățirile necesare și utile efectuate cu aprobările prevăzute de lege, confirmate pe bază de acte justificative.

(2) Până la achitarea integrală a despăgubirilor de către proprietar, chiriașul are un drept de retenție asupra locuinței.

(3) În cazul înstrăinării locuinței, chiriașul poate pretinde plata despăgubirilor de la noul proprietar.

(4) Chiriașii din locuințele care au fost restituite, potrivit legii, foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, au dreptul la despăgubiri în condițiile alin. 1 - 3.

Art. 44. - Sunt interzise sub sancțiunea nulității absolute, înstrăinarea sub orice formă, concesionarea, ipotecarea, contractul de leasing, precum și orice închiriere sau subînchiriere în beneficiul unui nou chiriaș, a bunurilor imobile - terenuri și construcții cu destinația de locuință - care fac obiectul unei încunoștiințări scrise, notificări sau cereri în constatarea sau realizarea dreptului de proprietate din partea persoanelor fizice sau juridice deposedate de aceste bunuri.

Art. 45. - Prevederile prezentei ordonanțe de urgență se aplică în mod corespunzător și chiriașilor persoane juridice dacă sunt reprezentanțe diplomatice sau consulare ale unor state străine în România, ale căror contracte de închiriere se prelungesc, la cerere, pentru o perioadă de cel mult 5 ani.



Art. 46.- Capitolul III "Stabilirea și plata chiriei" intră în vigoare după 30 de zile de la data publicării prezentei ordonanțe de urgență în Monitorul Oficial al României partea I-a . Pe aceeași dată, Capitolul IV și art.63 din Legea nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași, precum și orice alte dispoziții contrare se abrogă.

1 PRIM-MINISTRU,
Radu Vasile
RADU VASILE
PRIM-MINISTRU

Contrasemnează

Ministru de Stat, Ministrul justiției
Valeriu Stoica



Ministrul lucrărilor publice și
amenajării teritoriului
Nicolae Noica

Secretar de stat, Șeful Departamentului
pentru Administrație Publică Locală
Vlad Roșca

București, 8.04.1999
Nr. 40.



ANEXA nr.1

Categoriile de persoane care au dreptul la o cameră în plus

1. Membrii Academiei Române, Academiei de Științe Medicale și Academiei de Științe Agricole și Silvice;
2. Laureați ai Premiului de Stat, artiștii poporului, oameni de știință, litere, artă, cultură și sport, precum și alte persoane, distinse cu titlul de "emerit";
3. Judecătorii Curții Supreme de Justiție, Curții Constituționale, Avocatul Poporului, precum și procurorii de la Parchetul General de pe lângă Curtea Supremă de Justiție;
4. Militarii cu gradul de general;
5. Șefii cultelor religioase recunoscute;
6. Profesorii din învățământul superior;
7. Directorii institutelor de cercetare ;
8. Directorul Bibliotecii Academiei Române, precum și directorii muzeelor și bibliotecilor naționale;
9. Directorii teatrelor operelor, operetelor și filarmonicelor de stat.



ANEXA nr.2

Bolile precum și persoanele a căror stare fizică necesită atribuirea unei camere în plus

1. **Tuberculoză**
 - tuberculoza pulmonară și extrapulmonară, în evidență activă la dispensarul antituberculos .
2. **Supurațiile bronho – pleuro – pulmonare cronice**
 - bronșite supurate;
 - bronșiectazii supurate;
 - abcese pulmonare ;
 - emfizeme fistulizate ;
 - astmul bronșic alergic cu sensibilizare la alergeni habituali ;
3. **Insuficiența respiratorie**
 - insuficiență respiratorie cronică manifestă cu dispnee, cianoză, reducerea capacității vitale sau a VEMS sub 50% ;
4. **Afecțiuni cardio vasculare**
 - cardiopatia ischemică cronică dureroasă (angină pectorală, sindrom intermediar, infarct miocardic), cu semne clinice sau / și EKG ;
 - insuficiență cardiacă cronică manifestă ;
 - sindrom de ischemie periferică cronică cu tulburări trofice ;
5. **Insuficiența renală cronică cu retenție azotată .**
6. **Ciroza hepatică cu encefalopatie cronică .**
7. **Poliartrita cronică evolutivă și spondilartrita anchilozantă cu invaliditate motorie accentuată.**
8. **Colagenoze majore (lupus eritematos diseminat, sclerodermie generalizată, dermatomiozita , poliarterita nodoasă) cu grad avansat de invaliditate.**
9. **Boli cutanate**
 - bolile cronice ale pielii cu secreții abundente: pemfigus , pemfigoide, boala Dühring ;
 - genodermatoze : xeroderma pigmentosum , ichtioze grave , eritrocheratodermii ichtiziforme congenitale , epidermolize buloase polidistrofice .
10. **Boli neurologice**
 - bolile neurologice cu invalidități motorii mari sau cu tulburări sfincteriene ; hemiplegii , paraplegii , tetraplegii , ataxie manifestă , manifestări distonice accentuate ;
 - epilepsia cu tulburări psihice interaccesuale sau cu crize frecvente ;

- nevralgie trigeminală esențială ;
- coreea cronică ;
- encefalopatii cronice infantile.

11. Boli psihice

- psihoze cronice, periodice sau procesuale (psihoza maniaco – depresivă , schizofrenia , delirurile cronice) ;
- psihoze involutive depresive , paranoide ;
- demențele organice : senilă , artero – sclerotică , posttraumatică ;
- nevroze grave și prelungite fobice , obsesive sau isterice ;
- psihopatii grave sau cu decompresări frecvente.

12. Boala canceroasă

- tumorile maligne ulcerate cu secreții abundente sau fetide ;
- neoplazii maligne în stadii avansate ;
- neoplazii maligne cu sechele postterapeutice invalidante ;
- hemopatii maligne cu evoluție îndelungată .

13. Boli complicate cu

- incontinență cronică de fecale sau urină ;
- fistule (digestive , urinare , osoase , ganglionare) cu secreții abundente și fetide ;
- anus contra naturii .

14. Boli infirmizante ale aparatului locomotor cu imobilizare la pat .

15. Marii mutilați .

16. Pensionarii de invaliditate gradul 1 .

N O T A : Afecțiune a pentru care bolnavul respectiv are dreptul la o cameră separată se dovedește cu certificat medical eliberat de instituția medicală competentă, semnat de medicul de specialitate și conducătorul acestei instituții.

