

LEGE Nr. 114 din 11 octombrie 1996 \*\*\* Republicată  
Legea locuinței

**Acte modificatoare**

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 44/1998\*, respinsă prin Legea nr. 603/2002  
Ordonanța Guvernului nr. 73/1999, abrogată prin Ordonanța Guvernului nr. 7/2001  
și respinsă prin Legea nr. 206/2002

Legea nr. 145/1999

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 127/1999

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 215/1999\*, respinsă prin Legea nr.  
285/2001

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 17/2000, abrogată prin Legea nr. 345/2002

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 22/2000

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 98/2000\*, respinsă prin Legea nr. 330/2001

Legea nr. 285/2001

Legea nr. 330/2001

Ordonanța Guvernului nr. 76/2001

Legea nr. 603/2002

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 42/2005

Legea nr. 62/2006\*, abrogată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 51/2006

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 51/2006

Legea nr. 230/2007

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2008

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 210/2008

Legea nr. 310/2009

Legea nr. 170/2010

Legea nr. 71/2011

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 15/2013\*\*

Legea nr. 382/2013\*\*

Legea nr. 227/2015

Legea nr. 143/2017

În lista de mai sus, actele normative marcate cu asterisc (\*) sunt modificate, abrogate sau respinse și modificările efectuate prin aceste acte normative asupra Legii nr. 114/1996, republicată, nu mai sunt de actualitate.

Actele normative marcate cu două asteriscuri (\*\*) se referă la derogări de la Legea nr. 114/1996, republicată, sau conțin modificări/abrogări efectuate asupra acestor derogări.

## **NOTĂ:**

Prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000 au fost aprobate Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996.

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**

Locuința 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.

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.

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.

#### 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.

### 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

(1) \*\*\* Abrogat

(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.

(3) \*\*\* Abrogat

(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.

(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.

ART. 5<sup>1</sup> \*\*\* Abrogat

ART. 6 \*\*\* Abrogat

ART. 7

(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.

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

(3) \*\*\* Abrogat

(4) \*\*\* Abrogat

(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.

\*) Legea nr. 42/1990, republicată, a fost abrogată. A se vedea Legea nr. 341/2004.

## 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.

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

## ART. 9

Depozitele special constituite pe seama consiliilor locale se 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.

#### 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 minimale de suprafață, prevăzute în anexa nr. 1, corespunzător numărului de persoane din familie.

Paragraful 2 \*\*\* Abrogat

Paragraful 3 \*\*\* Abrogat

#### 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.

#### 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

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.

Alineatul 2 \*\*\* Abrogat

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.

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

ART. 14

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

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 Transporturilor, Construcțiilor și Turismului 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 Transporturilor, Construcțiilor și Turismului 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 Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, prin intermediul consiliilor județene și al Consiliului General al Municipiului București, potrivit normelor metodologice.

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.

ART. 20 \*\*\* Abrogat

CAPITOLUL III \*\*\* Abrogat

ART. 21 \*\*\* Abrogat

ART. 22 \*\*\* Abrogat

ART. 23 \*\*\* Abrogat

ART. 24 \*\*\* Abrogat

ART. 25 \*\*\* Abrogat

ART. 26 \*\*\* Abrogat

ART. 27 \*\*\* Abrogat

ART. 28 \*\*\* Abrogat

ART. 29 \*\*\* Abrogat

ART. 30 \*\*\* Abrogat

ART. 31 \*\*\* Abrogat

ART. 32 \*\*\* Abrogat

ART. 33 \*\*\* Abrogat

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;
- 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.

ART. 35



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.

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

Alineatul 3 \*\*\* Abrogat

ART. 35<sup>1</sup> \*\*\* Abrogat

ART. 36 \*\*\* Abrogat

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.

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.

Alineatul 2 \*\*\* Abrogat  
doveditoare, potrivit prevederilor legale.

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

#### ART. 43

Locuințele sociale se repartizează de către 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.

#### ART. 44

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

Nivelul chiriei nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferența până la valoarea nominală a chiriei, calculată potrivit art. 31, va fi subvenționată de la bugetul local al unității administrativ-teritoriale unde este situată locuința socială.

#### ART. 45

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

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

#### ART. 46

Contractul de închiriere se poate rezilia:

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

#### ART. 47

Locuințele sociale realizate potrivit prezentei legi nu pot fi vândute.

#### ART. 48

Nu pot beneficia de locuințe sociale, potrivit prezentei legi, persoanele sau familiile care:

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

#### 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 Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, prin legea bugetului de stat.

Persoanele fizice și agenții economici pot sprijini prin donații sau contribuții construcția de locuințe sociale.

### 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.

#### 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.

#### 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.

#### ART. 56

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

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

### 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 neplății 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.

## 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.

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 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.

#### 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.

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.

#### 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

directi, care, pe aceasta baza, vor putea ocupa locuinta respectiva impreuna cu membrii familiei.

Contractul de inchiriere a locuintelor de protocol si a celor cu destinatie de 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).

#### 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.

Alineatul 2 \*\*\* Abrogat

Alineatul 3 \*\*\* Abrogat

Alineatul 4 \*\*\* Abrogat

#### ART. 63

(1) \*\*\* Abrogat

(2) 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.

(3) \*\*\* Abrogat

ART. 64 \*\*\* Abrogat

#### 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.

#### 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 Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, 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.

#### ART. 68

Pentru aducerea la îndeplinire a dispozițiilor prezentei legi, Guvernul va adopta norme metodologice de aplicare\*).

\*) Normele metodologice au fost aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 690 din 22 decembrie 2000.

#### ART. 69 \*\*\* Abrogat

#### ART. 70 \*\*\* Abrogat

#### 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.

### **NOTĂ:**

Dispozițiile prin care au fost acordate derogări de la prevederile Legii nr. 114/1996, republicată, sunt reproduse mai jos.

- Art. 14<sup>1</sup> alin. (1) și art. 14<sup>8</sup> din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 101/2011, cu modificările ulterioare:

"ART. 14<sup>1</sup>

(1) Prin derogare de la prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, miniștrilor, inclusiv persoanelor care ocupă funcții asimilate celei de ministru și miniștrilor delegați, pe durata mandatului, respectiv secretarilor de stat și persoanelor care ocupă funcții asimilate celei de secretar de stat, pe o perioadă de 3 luni de la data numirii în funcție, li se pot atribui temporar imobile cu destinația de locuință de serviciu din fondul locativ aflat în administrarea R.A. - A.P.P.S., prevăzute în anexa nr. 1<sup>1</sup>.

[...]"

"ART. 14<sup>8</sup>

(1) Prin derogare de la prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, imobilele cu destinația de locuințe, aflate în proprietatea privată a statului și în administrarea R.A.-A.P.P.S. și propuse în vederea vânzării, în condițiile prevăzute la cap. I, pot fi atribuite temporar, cu destinația de locuințe, persoanelor care ocupă funcții de demnitate publică numite, respectiv viceprim-ministru, ministru de stat, ministru, ministru delegat, precum și funcții asimilate celei de ministru, consilier de conturi, secretar de stat, subsecretar de stat, precum și funcții asimilate acestora.

(2) De prevederile alin. (1) pot beneficia și magistrații Înaltei Curți de Casație și Justiție, membrii Curții Constituționale, președinții și vicepreședinții curților de apel, tribunalelor, judecătoriilor, precum și președinții secțiilor din cadrul acestor instanțe, procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție, prim-adjunctul și adjunctul procurorului general al Parchetului de pe lângă

Înalta Curte de Casație și Justiție și asimilații acestora, procurorii-șefi ai direcțiilor și secțiilor din cadrul Ministerului Public și adjuncții acestora, procurorii generali ai parchetelor de pe lângă curțile de apel și adjuncții acestora, prim-procurorii parchetelor de pe lângă tribunale și judecătorii și adjuncții acestora, precum și conducători ai instituțiilor publice și înalții funcționari publici, pe durata mandatului sau a raportului de serviciu, după caz.

(3) Persoanele prevăzute la alin. (1) și (2) pot beneficia de imobile cu destinația de locuință din fondul locativ administrat de R.A.-A.P.P.S. de la data încetării contractelor de închiriere pentru locuințele de serviciu sau de la data expirării perioadei pentru care au fost îndreptățite să ocupe locuință de serviciu, dispozițiile art. 14<sup>6</sup> alin. (2) și (3) aplicându-se în mod corespunzător."

## ANEXA 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.
- [Linia 6-a] \*\*\* Abrogată

#### B. Suprafețe minimale

-----										
A	B	C	D	E	F	G	J	K	L	
-----										
nr.	nr.	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
-----										
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

#### SEMNIFICAȚIA COLOANELOR:

- A = Persoane/familie
- B = Camere/locuință
- C = Cameră de zi
- D = Dormitoare
- E = Loc de luat masa
- F = Bucătărie
- G = Încăperi sanitare
- J = Spații de depozitare
- K = Suprafața utilă
- L = Suprafața construită

#### 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, supanțelor și nișelor, la care se va asigura un volum minim de 15 mc 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 mp 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 roțile.

- 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 +/- 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
Comutator	1	1	-	-	-
Întrerupător	-	-	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.

ANEXA 2 \*\*\* Abrogată