

**HOTĂRÂRE nr.1.275 din 7 decembrie 2000**  
**privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în**  
**aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996**

---

Textul actului publicat în M.Of. nr. 690/22 dec. 2000

---

În temeiul prevederilor art. 107 din Constituția României și ale art. 68 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **Guvernul României** adoptă prezenta hotărâre.

**Art. 1.** - Se aprobă Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** - Pe data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă Hotărârea Guvernului nr.446/1997 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.203 din 21 august 1997.

PRIM-MINISTRU

**MUGUR CONSTANTIN ISĂRESCU**

Contrasemnează:

Ministrul lucrărilor publice și amenajării teritoriului,  
Nicolae Noica

Ministrul finanțelor,  
Decebal Traian Remeș

p. Ministrul funcției publice,  
Ioan Onisei

București, 7 decembrie 2000.

Nr. 1.275.

---

**ANEXĂ**

**NORME METODOLOGICE**

**pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996**

CAPITOLUL I

**Prevederi generale**

**Art. 1.** - (1) Primarii, primarul general al municipiului București sau, după caz, delegațiile permanente ale consiliilor județene au obligația să verifice și să consemneze, la eliberarea autorizațiilor de construire pentru locuințe noi,

îndeplinirea exigențelor minimale privind suprafețele și nivelul de dotare a încăperilor ce compun locuințele, cuprinse în anexa nr. 1 la Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, denumită în continuare lege.

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

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

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

**Art. 2.** - (1) Terenurile care se concesionează pentru construirea de locuințe vor fi situate în zonele cu această destinație, stabilite prin planurile urbanistice.

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

**Art. 3.** - (1) În vederea soluționării cererilor privind concesionarea terenurilor pentru construirea de locuințe, consiliile locale vor stabili măsurile necesare pentru luarea în evidență și pentru analiza solicitărilor primite. În acest scop consiliile locale vor stabili și vor da publicității locul de primire a solicitărilor și actele justificative necesare.

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

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

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

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

**Art. 4.** - (1) Consiliile locale răspund de pregătirea și de asigurarea terenurilor, conform documentației urbanistice, cu utilități și dotări edilitare necesare pentru dezvoltarea construcțiilor de locuințe în corelare cu programul aprobat.

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

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

## CAPITOLUL II

### Dezvoltarea construcției de locuințe

#### **Locuințe proprietate personală realizate cu sprijin financiar de la bugetul de stat**

**Art. 5.** - (1) În aplicarea prevederilor art. 62 din lege, lista cuprinzând blocurile de locuințe aflate în diferite stadii de execuție este cea stabilită de consiliile județene și de Consiliul General al Municipiului București, în baza propunerilor consiliilor locale, până la data de 21 octombrie 1996.

(2) Lista cuprinzând blocurile de locuințe pe fiecare comună, oraș, municipiu și pe sectoarele municipiului București, cu prezentarea stadiilor fizice și a valorii lucrărilor, potrivit modelului prezentat în anexa nr. 1, precum și lista cuprinzând blocurile de locuințe a căror execuție se realizează în continuare potrivit Ordonanței Guvernului nr.19/1994, aprobată și modificată prin Legea nr. 82/1995, se transmit Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, în vederea întocmirii programelor anuale de construcție și, respectiv, de finalizare a locuințelor. În lista întocmită conform modelului prezentat în anexa nr. 1 se înscriu toate blocurile de locuințe care se realizează cu finanțare conform art. 7<sup>9</sup> din lege, indiferent de sursele de finanțare utilizate.

(3) Normele metodologice nr. 30.501/1970/MC/1994 pentru punerea în aplicare a prevederilor Ordonanței Guvernului nr.19/1994, modificate și completate prin Hotărârea Guvernului nr.160/1999, se aplică în continuare pentru finalizarea lucrărilor la locuințele care se realizează în baza Ordonanței Guvernului nr.19/1994.

(4) Blocurile de locuințe necuprinse în programul întocmit în baza normelor metodologice prevăzute la alin. (3) se pot finaliza în condițiile prevăzute la art. 7 sau 38 din lege.

**Art. 6.** - (1) În scopul asigurării fondurilor necesare pentru finanțarea executării construcțiilor de locuințe în baza prevederilor art. 7 din lege, la fundamentarea proiectelor de bugete locale anuale consiliile locale vor prevedea pentru fiecare dintre construcțiile respective sumele aferente, pe surse de finanțare, inclusiv sumele necesare să fie alocate în completare de la bugetul de stat.

(2) În susținerea sumelor solicitate pentru alocațiile de la bugetul de stat, conform modelului prezentat în anexa nr. 1, consiliile locale vor prezenta separat sumele necesare pentru terminarea locuințelor începute de cele necesare pentru construcțiile noi.

**Art. 7.** - (1) Sursele de finanțare prevăzute la art. 9 lit. b), c) și d) din lege se evidențiază în contul 28.31.02.05 "Venituri din fondul pentru locuințe", deschis la unitățile trezoreriei statului pe seama consiliilor județene, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliilor locale, după caz.

(2) Fondurile constituite potrivit prevederilor art. 9 lit. b), c) și d) din lege, în vederea finanțării construcțiilor de locuințe, se reflectă în bugetele locale la capitolul "Venituri cu destinație specială", respectiv la subcapitolul "Venituri din fondul pentru locuințe", iar la partea de cheltuieli, la capitolul "Cheltuieli cu destinație specială", subcapitolul "Cheltuieli din fondul pentru locuințe".

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

(4) Cheltuielile de la bugetul local pentru finanțarea construcțiilor de locuințe în limita surselor prevăzute la art. 9 lit. a) din lege și a creditelor bugetare deschise în acest scop se evidențiază la capitolul de cheltuieli bugetare 63.02 "Servicii de dezvoltare publică și locuințe", respectiv la subcapitolul "Locuințe".

**Art. 8.** - (1) Pentru primirea alocațiilor de la bugetul de stat cu destinația finanțării construcțiilor de locuințe consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București procedează astfel:

a) solicită lunar, în scris, Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, până la data de 6 a lunii în curs, necesarul de fonduri în completarea celorlalte sume, pentru decontarea lucrărilor de construcții-montaj executate până la finele lunii anterioare. Solicitarea va fi însoțită de situația privind producția realizată, conform anexei nr. 2. Anexa nr. 2 se completează în baza situațiilor de lucrări verificate și însușite de diriginți și avizate de personalul de specialitate anume desemnat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului din cadrul inspecțiilor de stat în construcții, lucrări publice, urbanism și amenajarea teritoriului județene, respectiv a municipiului București;

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

c) după analiză și aprobare Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului solicită Ministerului Finanțelor alocații bugetare cu această destinație, conform anexei nr. 4;

d) după analiza și aprobarea alocațiilor bugetare Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului virează suma cu ordin de plată din contul de cheltuieli bugetare în contul consiliului județean, respectiv al Consiliului General al Municipiului București, "Venituri din fondul pentru locuințe", deschis la trezoreria statului din municipiul reședință de județ, respectiv din municipiul București;

e) la primirea sumelor în cont consiliile județene, respectiv Consiliul General al Municipiului București, repartizează alocațiile de la bugetul de stat la consiliile locale pentru care s-au solicitat sumele conform anexei nr. 2 și vor proceda la virarea sumelor respective direct din contul "Venituri din fondul pentru locuințe" în același cont deschis pe seama consiliilor locale. Operațiunea se efectuează prin ordin de plată pentru trezoreria statului - OPHT.

(2) Cheltuielile efectuate de consiliile locale în limita resurselor prevăzute la art. 9 lit. b), c) și d) din lege și a creditelor bugetare deschise în acest scop se evidențiază în contul de cheltuieli ale bugetului local nr. 26.96.02.04 "Cheltuieli din fondul de locuințe", deschis la unitățile trezoreriei statului.

**Art. 9.** - (1) Consiliile locale vor aproba listele cuprinzând construcțiile de locuințe care urmează să se realizeze din fondurile aflate în conturile deschise la trezoreria statului.

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

**Art. 10.** - (1) În situațiile în care la unele blocuri de locuințe se impune realizarea de spații cu altă destinație decât cea de locuință, pentru activități comerciale, de prestări de servicii sau altele asemenea, finanțarea lucrărilor corespunzătoare acestor spații se va realiza de către viitorii beneficiari. Sumele necesare pentru executarea lucrărilor se vor încasa de la viitorii beneficiari de către autoritățile administrației publice locale, prin administratorii delegați în a căror răspundere a fost dată urmărirea investițiilor, conform unui grafic de plăți convenit între părți, și se vor urmări distinct față de sumele alocate pentru construcția de locuințe.

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

**Art. 11.** - (1) Autoritățile administrației publice locale vor urmări și vor controla pe parcursul executării lucrărilor finalizarea contractării tuturor locuințelor aflate în execuție. Încredințarea contractelor de proiectare și, respectiv, de

execuție a lucrărilor se va face prin licitație publică, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare. Deschiderea finanțării lucrărilor se efectuează numai dacă sunt contractate cu viitorii beneficiari 70% din numărul de locuințe pe fiecare obiectiv de investiție.

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

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

**Art. 12.** - (1) Alocarea sumelor constituite conform prevederilor art. 9 din lege se va face pentru fiecare construcție de locuințe, astfel încât să se asigure finalizarea lucrărilor cu respectarea termenului de punere în funcțiune și cu încadrarea în plafonul valoric negociat pe bază de contract.

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

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

**Art. 13.** - (1) În vederea soluționării cererilor privind construirea sau cumpărarea unor locuințe din cele care se realizează în condițiile art. 7 din lege, autoritățile administrației publice locale vor stabili măsuri pentru luarea în evidență și pentru analiza solicitărilor primite din partea cetățenilor. În acest scop vor stabili și vor da publicității locul de primire a solicitărilor și actele justificative necesare.

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

(3) Comisiile vor prezenta consiliilor locale propuneri privind modul de soluționare a solicitărilor primite, respectând ordinea de prioritate prevăzută la art. 7 din lege.

(4) În aplicarea prevederilor art. 7 alin. 1 lit. d) din lege, în funcție de condițiile specifice locale și în ordinea de prioritate pentru care optează, consiliile locale pot avea în vedere categorii de persoane cum ar fi:

- a) persoane rămase fără adăpost în urma avarierii grave sau distrugerii locuințelor proprii ca urmare a unor calamități naturale sau dezastre;
- b) persoane evacuate din locuințele ce fac obiectul unor legi de restituire a imobilelor trecute în proprietatea statului;
- c) persoane care locuiesc în construcții expuse unui risc major, cum ar fi alunecările de teren, seismele etc.;
- d) persoane cu handicap;
- e) chiriași din imobilele naționalizate restituite în natură foștilor proprietari;
- f) alte persoane a căror situație locativă este sau poate deveni, în mod iminent, gravă.

(5) În cadrul fiecărei categorii de persoane care beneficiază de prioritate se va ține seama și de:

- a) condițiile de locuit ale solicitanților;
- b) numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
- c) starea sănătății soților sau a unor membri ai familiei.

(6) Listele cuprinzând solicitările și modul de soluționare a acestora vor fi afișate la sediul primăriei.

(7) Contestațiile împotriva hotărârilor consiliilor locale cu privire la prioritățile stabilite se vor adresa instanței de contencios administrativ competente, potrivit legii.

**Art. 14.** - (1) Administratorii delegați de autoritatea administrației publice locale sau unitățile specializate în a căror responsabilitate a fost încredințată derularea investiției vor încheia cu persoanele fizice cărora le-a fost aprobată construirea sau cumpărarea unei locuințe, în ordinea stabilită prin lista definitivă de prioritate aprobată, contracte de construire a unei locuințe cu credit, conform modelului prezentat în anexa nr. 5, pentru construcțiile ale căror lucrări urmează să fie începute, sau de vânzare-cumpărare cu plata în rate, conform modelului prezentat în anexa nr. 6, pentru construcțiile începute și ale căror lucrări se finalizează conform art. 7 din lege.

(2) Contractele de construire a unei locuințe cu credit sau contractele de vânzare-cumpărare cu plata în rate se vor încheia la prețurile corespunzătoare valorii de deviz a locuinței la data contractării, valoarea definitivă urmând să se stabilească la terminarea lucrărilor și darea în folosință a locuinței.

(3) Titularii contractelor de construire a unei locuințe cu credit sau ai contractelor de vânzare-cumpărare cu plata în rate a locuințelor noi care se realizează în condițiile art. 7-9 din lege beneficiază de scutirea de impozit pe

clădiri conform prevederilor art. 10 din lege. În cazul înstrăinării locuințelor astfel realizate noul proprietar nu mai beneficiază de scutirea de impozit.

(4) Consemnarea scutirii de impozit pe clădiri se va efectua o dată cu declararea locuințelor, în vederea impunerii, la serviciile de specialitate ale consiliilor locale, în baza contractelor menționate la alin. (2) și a proceselor verbale de predare-preluare a locuințelor, după caz. Proprietarii locuințelor noi sunt obligați să depună declarația de impunere și în situația în care beneficiază de scutire de impozit pe clădiri.

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

**Art. 15.** - În vederea acordării drepturilor prevăzute la art. 7 din lege solicitanții vor prezenta consiliului local următoarele documente:

a) dovada că nu au deținut și nu dețin în proprietate o locuință sau, după caz, dovada că se încadrează în prevederile art. 10 din lege;

b) adeverința de venit net lunar pentru fiecare membru al familiei care realizează venituri;

c) acte doveditoare că se încadrează în una dintre următoarele categorii stabilite de lege:  $\text{\textcircled{D}}$  tineri căsătoriți, fiecare în vârstă de până la 35 de ani;  $\text{\textcircled{D}}$  persoane care beneficiază de facilități la cumpărarea sau la construirea unei locuințe potrivit Legii nr. 42/1990, republicată, cu modificările ulterioare;  $\text{\textcircled{D}}$  persoane calificate din agricultură, învățământ, sănătate, administrație publică și culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural;

d) aprobarea consiliului local pentru persoanele stabilite de acesta în baza prevederilor art. 13 alin. (4) și (5).

**Art. 16.** - (1) Persoanele fizice care pot beneficia de subvenții în sume fixe vor depune, o dată cu cererea pentru construirea sau, după caz, cumpărarea unei locuințe, solicitarea acordării subvenției la care au dreptul potrivit legii. Solicitățile vor fi analizate de comisiile constituite în acest scop prin hotărâre a consiliilor locale, pentru persoanele fizice cuprinse în listele de priorități stabilite și rămase definitive conform art. 13, iar după verificare și însușire se vor înscrie în tabele nominale care vor fi supuse spre aprobare consiliilor locale. Listele astfel aprobate consfințesc dreptul la subvenție al solicitanților și vor fi comunicate administratorilor delegați în a căror răspundere a fost dată derularea investițiilor pentru construirea de locuințe.

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

(3) Pe măsura încheierii contractelor prevăzute la art. 11 administratorii delegați pentru derularea investițiilor vor calcula cuantumul subvențiilor



prevăzute la art. 7 alin. 2 din lege, potrivit normelor aprobate de Guvern în aplicarea prevederilor art. 8 alin. 2 din lege, în funcție de venitul mediu net lunar pe membru de familie, confirmat prin documente actualizate la zi, și în funcție de valoarea de contractare a locuinței. Cuantumul de subvenție se vor înscrie în tabele nominale și se vor prezenta consiliului local, însoțite de acte justificative.

(4) În baza tabelelor nominale astfel întocmite și avizate de consiliul local se vor determina sumele reprezentând subvențiile prevăzute la art. 7 din lege.

Subvențiile astfel stabilite se vor solicita, în mod centralizat, de către consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului în al cărui buget sunt prevăzute fondurile corespunzătoare.

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

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

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

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

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

**Art. 17.** - (1) Autoritățile administrației publice locale, prin administratorii delegați care au preluat obligația vânzării locuințelor, vor urmări încasarea sumelor datorate de persoanele fizice contractante, astfel:

- a) sumele plătite ca avans sau ca plată integrală la nivelul prețului inițial al locuinței, stabilit prin contractul de construire a unei locuințe cu credit;
- b) sumele datorate de persoanele fizice contractante prin deducerea din preț final al locuinței, rezultat la terminarea lucrărilor și darea în folosință a locuințelor, a sumelor plătite ca avans și rate scadente, precum și, după caz, a subvențiilor de care beneficiază acestea.

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

**Art. 18.** - (1) În situațiile în care pe terenul proprietate a persoanelor fizice beneficiare ale prevederilor art. 7 din lege se pot realiza mai multe locuințe, construirea acestora se va face pe baza unui contract încheiat, potrivit prevederilor Codului civil, între consiliul local, reprezentat prin administratorul delegat pentru derularea investiției, și persoana fizică proprietară a terenului.  
(2) Pentru dobândirea unei locuințe construite în condițiile prevăzute la alin. (1) persoana fizică proprietară a terenului poate încheia un contract de construire a unei locuințe cu credit, conform modelului prezentat în anexa nr. 5.

**Art. 19.** - (1) Acordarea creditelor pentru construcția de locuințe conform art. 20 din lege va respecta normele emise de Casa de Economii și Consemnațiuni, cu încadrarea în nivelul subvenției aprobate anual prin legea bugetului de stat, pentru diferența dintre 15%, cât suportă beneficiarul creditului, și nivelul dobânzii practicate de Casa de Economii și Consemnațiuni la depunerile la termen ale populației, la care se adaugă o marjă de 5 puncte procentuale.  
(2) Casa de Economii și Consemnațiuni va stabili metodologia și instrucțiunile corespunzătoare privind evidența, raportarea și calculul dobânzii subvenționate la creditele acordate în baza legii, în condițiile prevăzute la alin. (1).  
(3) Stabilirea dreptului de a beneficia de credite subvenționate se va face pe baza declarației autentificate a solicitantului, dată pe propria răspundere, din care să rezulte că îndeplinește condițiile prevăzute la art. 20 din lege.  
(4) În toate cazurile în care beneficiarii acestor credite au prezentat declarații nesincere, au folosit sumele primite în alte scopuri sau cu încălcarea prevederilor legale, Casa de Economii și Consemnațiuni va sista creditarea și îi va obliga pe beneficiari să restituie integral sumele primite și să plătească dobânzi penalizatoare potrivit prevederilor contractuale.  
(5) Modalitatea de fundamentare și de derulare a creditelor bugetare, prevăzute anual în bugetul de stat conform dispozițiilor art. 20 din lege și destinate acoperirii dobânzilor subvenționate la creditele acordate de Casa de Economii și Consemnațiuni, se stabilește prin convenții încheiate de ordonatorii

principali de credite cu Casa de Economii și Consemnațiuni și cu avizul Ministerului Finanțelor.

### **Locuința socială și locuința de necesitate**

**Art. 20.** - (1) În cadrul strategiei pentru dezvoltarea fondului de locuințe consiliile locale vor urmări asigurarea fondului de locuințe sociale și de necesitate, necesar pentru acoperirea cerințelor pe plan local.

(2) Construirea locuințelor sociale și a celor de necesitate se face pe terenurile aparținând unităților administrativ-teritoriale, în zonele și pe amplasamentele prevăzute în documentațiile de urbanism legal aprobate și în condițiile stabilite prin lege, cu respectarea normelor și a normativelor din domeniul investițiilor și construcțiilor.

(3) Locuințele sociale și cele de necesitate se administrează prin grija autorităților administrației publice locale.

**Art. 21.** - (1) În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale, autoritățile administrației publice locale vor stabili măsurile necesare pentru luarea în evidență și pentru analiza solicitărilor primite. În acest scop prin hotărâri ale consiliilor locale se vor constitui comisii de analiză a solicitărilor de locuințe sociale și se vor stabili și da publicității, prin afișare la sediul primăriilor, criteriile în baza cărora se repartizează locuințele sociale, actele justificative necesare care însoțesc cererea și locul de primire a cererilor. La stabilirea criteriilor se va ține seama de prevederile art. 42 și 43 din lege. În cadrul fiecărui criteriu, la stabilirea ordinii de prioritate se vor avea în vedere:

- a) condițiile de locuit ale solicitanților;
- b) numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitanții;
- c) starea sănătății solicitanților sau a unor membri ai familiilor acestora;
- d) vechimea cererilor.

(2) Comisiile constituite conform alin. (1) vor analiza până la data de 1 noiembrie a anului în curs cererile pentru locuințele sociale și vor prezenta spre aprobare consiliilor locale lista cuprinzând solicitanții îndreptății să primească în anul următor o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită. După aprobare listele se vor afișa la sediile primăriilor.

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

**Art. 22.** - În limita numărului și structurii locuințelor sociale disponibile consiliile locale vor emite repartiții în ordinea stabilită în lista de priorități rămasă definitivă. Repartizarea locuințelor de necesitate se va efectua în baza criteriilor și în condițiile stabilite de consiliile locale conform legii.

**Art. 23.** - În vederea încheierii contractului de închiriere pentru locuințe sociale sau de necesitate, beneficiarii de repartiții vor prezenta următoarele documente:

- a) repartiția emisă de consiliul local;
- b) buletinul/carta de identitate;
- c) declarație și adeverință de venit net lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri;
- d) alte documente, după caz, din care pot să rezulte unele drepturi pe care le-au dobândit în legătură cu închirierea locuinței.

**Art. 24.** - Contractul de închiriere pentru locuințe sociale sau de necesitate se încheie potrivit contractului-cadru de închiriere prezentat în anexa nr. 8 și prevederilor art. 44, respectiv 55, din lege.

**Art. 25.** - (1) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor art. 31 și 32 din lege, coroborate cu art. 44 din lege pentru locuințe sociale și, respectiv, art. 55 din lege pentru locuințe de necesitate, la propunerea primarului, cu aprobarea consiliului local. Prin hotărâre a consiliului local se vor stabili dacă se subvenționează chiria pentru locuințele sociale, declarate ca locuințe de necesitate conform art. 56 din lege, și categoriile de persoane beneficiare ale subvenției.

(2) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției pentru o locuință socială sau de necesitate se stabilește o dată cu încheierea contractului de închiriere, cu respectarea prevederilor art. 44 și, respectiv, 55 din lege. Chiria astfel stabilită se va recalcula o dată cu prezentarea documentelor privind schimbarea venitului mediu net lunar al familiei, potrivit alin. (1) și prevederilor art. 45 din lege.

(3) Pentru acoperirea de la bugetul local a diferenței dintre chiria nominală a locuinței și cea plătită de beneficiarul repartiției, unitățile care administrează fondul locuințelor sociale sau al celor de necesitate, după caz, vor depune la consiliile locale situația privind justificarea sumelor necesare pentru acoperirea de la bugetul local a diferenței până la valoarea nominală a chiriei aferente locuințelor sociale sau, după caz, a chiriei aferente locuințelor de necesitate, prevăzută în anexa nr. 9. Pentru cuprinderea în programele bugetelor anuale ale consiliilor locale se va completa cererea de acordare a subvenției de la bugetul local pentru acoperirea chiriei nominale aferente locuințelor sociale sau, după caz, a chiriei aferente locuințelor de necesitate, prevăzută în anexa nr. 10.

**Art. 26.** - (1) Finanțarea construirii locuințelor sociale și a celor de necesitate se asigură din bugetele locale în limita sumei prevăzute cu această destinație, din transferuri de la bugetul de stat, stabilite anual cu această destinație, în bugetul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, precum și din donații și

contribuții de la persoane fizice și juridice, efectuate conform prevederilor legale în vigoare.

(2) În aplicarea prevederilor art. 67 din lege consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București împreună cu consiliile locale vor stabili anual lista cuprinzând blocurile de locuințe sociale și de necesitate care urmează să se realizeze în anul următor, conform modelului prevăzut în anexa nr. 11. Aceste liste se vor transmite Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului în vederea definitivării programului de realizare a locuințelor.

(3) În scopul asigurării fondurilor necesare pentru finanțarea executării construcțiilor de locuințe sociale și de necesitate, consiliile locale, la fundamentarea proiectelor de bugete locale anuale, vor prevedea sumele aferente pentru fiecare dintre construcțiile respective.

(4) Consiliile județene și consiliile locale deschid la trezoreria statului contul "Venituri cu destinație specială", respectiv "Venituri din fondul pentru locuințe". Acest cont se alimentează, în măsura necesităților, cu sume de la Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, reprezentând transferuri de la bugetul de stat.

(5) Pentru solicitarea transferurilor de la bugetul de stat dispozițiile art. 8 sunt aplicabile în mod corespunzător.

**Art. 27.** - Finanțarea construcțiilor de locuințe, a locuințelor sociale și a celor de necesitate se efectuează prin conturile deschise la trezoreria statului, cu respectarea Normelor metodologice privind aplicarea de către trezoreria statului a mecanismului de finanțare a investițiilor publice.

**Art. 28.** - Pentru construcțiile noi de locuințe sociale și de necesitate abaterile suprafețelor construite, prevăzute în cap. B din anexa nr. 1 la lege, nu au influență asupra suprafețelor utile decât în sens pozitiv. Locuința de serviciu și locuința de intervenție

**Art. 29.** - (1) Locuințele de serviciu și cele de intervenție fac parte din patrimoniul agenților economici sau al instituțiilor publice centrale ori locale și se administrează în interesul acestora prin închiriere salariaților proprii, contractul de închiriere fiind accesoriu la contractul individual de muncă.

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

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

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

### CAPITOLUL III

#### Închirierea locuințelor

**Art. 30.** - (1) În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe cu chirie din fondul locativ de stat, autoritățile administrației publice locale vor asigura măsurile necesare pentru luarea în evidență a solicitărilor primite și analizarea acestora în comisiile sociale constituite la nivelul consiliului local. În acest scop vor stabili și vor da publicității, prin afișare la sediul primăriilor, criteriile în baza cărora se repartizează asemenea locuințe.

(2) Criteriile de bază pentru stabilirea modului de soluționare a cererilor primite și a ordinii de prioritate în rezolvarea acestora vor fi următoarele:

- a) condițiile de locuit ale solicitanților;
- b) numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
- c) starea sănătății soților sau a unor membri ai familiei;
- d) venitul mediu net lunar pe membru de familie;
- e) vechimea cererii.

(3) Vor avea prioritate în cadrul fiecărui criteriu familiile de tineri și cele cărora li se pot acorda punctaje speciale pentru cazuri mai deosebite, cum ar fi: evacuați din locuință în virtutea unor prevederi contractuale sau legale care nu țin de voința și de comportamentul acestora, repatriați, tineri din case de ocrotire socială, locatari ai unor locuințe care nu mai prezintă siguranță în exploatare, funcționari publici transferați în interes de serviciu.

(4) Criteriile de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, avute în vedere la alin. (2), nu sunt limitative; la acestea se pot adăuga de către consiliile locale și alte criterii, în funcție de situațiile specifice existente pe plan local.

(5) Definitivarea listelor privind repartizarea locuințelor și eventualele contestații se vor face în condiții similare celor prevăzute la art. 21.

**Art. 31.** - Contractul de închiriere, încheiat în baza prevederilor art. 21 din lege și conform modelului prezentat în anexa nr. 12, va fi înregistrat la organele fiscale teritoriale prin grija proprietarului.

**Art. 32.** - (1) Contractele de închiriere se încheie pe o perioadă determinată.

(2) Cu cel puțin 30 de zile înainte de data încetării contractului de închiriere proprietarul poate face cunoscut chiriașului, în scris, că nu are intenția să prelungească contractul de închiriere în aceleași condiții, comunicându-i și eventualele modificări ale clauzelor acestuia. Dacă proprietarul nu va face această comunicare, contractul de închiriere se consideră menținut în continuare în aceleași condiții.

(3) În aplicarea prevederilor art. 27 din lege, pentru a putea constata încetarea contractului de închiriere, în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosire neîntreruptă a locuinței, proprietarul, prin unitatea care are în administrare fondul locativ de stat, trebuie să aibă dovada că titularul contractului de închiriere nu mai locuiește în spațiul locativ închiriat prin:

a) părăsirea domiciliului;

b) deces;

c) nefolosire neîntreruptă a locuinței timp de 2 ani, fără a fi detașat în interes de serviciu în altă localitate. Dovada faptului că titularul contractului de închiriere nu mai locuiește se face prin:

- relații luate de la asociațiile de chiriași sau de proprietari;

- extrase de pe listele de întreținere;

- relații luate de la serviciul de evidență a populației din sectorul în care este situată locuința, prin care se constată dacă titularul contractului de închiriere a solicitat o altă adresă de domiciliu.

(4) În situația prevăzută la alin. (3), dacă persoanele rămase în locuință nu îndeplinesc condițiile prevăzute la art. 27 lit. a)-c) din lege, întreprinderea care administrează fondul locativ va evacua acele persoane care ocupă spațiul respectiv fără forme legale, pe baza hotărârii consiliilor locale ale municipiilor, sectoarelor municipiului București, orașelor și comunelor.

**Art. 33.** - (1) Proprietarul locuinței poate verifica în prezența chiriașului modul în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și la întreținerea locuinței.

(2) Verificarea locuinței de către proprietar se face numai în zile lucrătoare, între orele 7,00-20,00, și va fi comunicată în prealabil, în scris, chiriașului. În timpul verificării locuinței închiriate proprietarul poate fi însoțit de un reprezentant al asociației de chiriași sau de alt chiriaș din imobil, după caz.

(3) Constatările făcute cu ocazia verificărilor vor fi consemnate într-un proces-verbal de constatare care va fi semnat de proprietar, de chiriaș și de un reprezentant al asociației de chiriași, după caz.

**Art. 34.** - Pentru toate stricăciunile aduse locuinței sau pentru daunele produse proprietarului de persoana care a subînchiriat locuința titularul contractului de închiriere răspunde față de proprietar, potrivit legii.

**Art. 35.** - (1) Degradările produse la părțile comune ale imobilului din vina chiriașilor se vor suporta:

a) de chiriașul din vina căruia s-a produs degradarea, în cazul în care acesta a fost identificat;

b) de toți cei care au acces și folosesc în comun bunul degradat, în situația în care nu s-a identificat persoana din vina căreia s-a produs degradarea.

(2) În situațiile în care degradarea produsă nu este reparată într-un interval de 15 zile de la producere și periclitează buna funcționare a imobilului, proprietarul este în drept să stabilească măsurile pentru efectuarea reparațiilor și recuperarea cheltuielilor.

**Art. 36.** - (1) În cazul neîndeplinirii de către proprietar a obligațiilor care îi revin cu privire la întreținerea și repararea imobilului deținut în proprietate, chiriașii vor putea cere în scris acestuia, în baza prevederilor art. 28 și 30 din lege, să treacă la efectuarea lucrărilor necesare.

(2) Dacă în termen de 30 de zile de la primirea sesizării scrise a chiriașilor proprietarul nu a răspuns și nici nu a luat măsuri de executare a lucrărilor necesare, chiriașii vor putea trece la executarea lucrărilor în contul acestuia, comunicând această hotărâre proprietarului. În acest caz cheltuielile aferente lucrărilor efectuate de chiriași se vor deduce din plata chiriilor, cu prezentarea documentelor fiscale doveditoare. Deducerea se va efectua în una sau mai multe tranșe, în raport cu valoarea cheltuielilor efectuate, până la acoperirea întregii sume.

**Art. 37.** - Chiria practică pentru locuințe se stabilește conform prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe.

#### CAPITOLUL IV

##### **Administrarea clădirilor de locuințe**

**Art. 38.** - (1) Clădirile de locuințe pot fi administrate de persoane fizice sau juridice specializate, care prezintă garanții morale și profesionale acceptate de proprietarul clădirii sau de reprezentantul legal al acestuia.

(2) Obligațiile administratorului sunt cele stabilite la art. 34 din lege, precum și cele stabilite prin contractul încheiat cu proprietarul sau cu reprezentantul legal al acestuia.

(3) Pentru administrator sau, după caz, persoana fizică ori juridică gestionară a bunurilor și mijloacelor bănești ale asociației de proprietari prevederile Legii nr. 22/1969 privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agenților economici, autorităților sau instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare, se aplică în mod corespunzător.

**Art. 39.** - (1) Administrarea clădirilor de locuit are ca obiect utilizarea clădirilor în scopul pentru care au fost construite, în condițiile menținerii pe toată perioada de existență a performanțelor funcționale, tehnice și calitative pentru care acestea au fost realizate.



(2) În acest scop activitatea de administrare a clădirii de locuit trebuie să asigure:

- a) menținerea în siguranță a clădirii potrivit prevederilor legale, inclusiv la acțiuni seismice;
- b) funcționarea în bune condiții a tuturor instalațiilor și părților de construcții ale imobilului;
- c) aducerea la cunoștință tuturor persoanelor care locuiesc în clădire a condițiilor generale de funcționare a instalațiilor și dotărilor clădirii, precum și a regulilor de folosire a instalațiilor și dotărilor care se utilizează în comun;
- d) stabilirea condițiilor în care pot fi realizate serviciile de întreținere și de reparații curente ale elementelor de construcții și instalații ale clădirii, atât la părțile comune, cât și la cele folosite în exclusivitate și care pot perturba folosința normală a părților comune;
- e) aducerea la cunoștință tuturor persoanelor care locuiesc în clădire a modului de stabilire a cheltuielilor curente pentru funcționarea și întreținerea clădirii, precum și a cheltuielilor ce decurg din alte plăți efectuate, inclusiv cele pentru reparația capitală a clădirii;
- f) preluarea sau reconstituirea cărții construcției potrivit prevederilor legale și evidențierea tuturor modificărilor aduse, în condițiile legii, la părțile comune ale clădirii.

(3) Schimbarea destinației locuințelor și/sau a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, situate în clădiri colective, se poate face numai cu acordul proprietarului clădirii sau al asociației de proprietari și, în mod obligatoriu, cu aprobarea proprietarilor direct afectați, indiferent dacă proprietarul care intenționează să facă această schimbare este sau nu este membru al asociației de proprietari.

**Art. 40.** - (1) În scopul reprezentării și susținerii intereselor comune ale proprietarilor, legate de folosirea bunurilor aflate în proprietate indiviză din clădirea ce alcătuiește un condominiu, proprietarii locuințelor și ai spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință se pot constitui în asociații de proprietari cu personalitate juridică.

(2) Asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor unui condominiu, recunoscută de lege.

**Art. 41.** - Asociațiile de proprietari se constituie prin hotărârea a cel puțin jumătate plus unul din numărul proprietarilor apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din cadrul unei clădiri - condominiu.

**Art. 42.** - În clădirile de locuit cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson sau scară, dacă proprietatea comună aferentă tronsonului sau scării poate fi delimitată și dacă este posibilă repartizarea cheltuielilor comune pe tronsoane sau pe scări. Pentru a se stabili

dacă este posibilă repartizarea cheltuielilor comune pe tronsoane sau pe scări, precum și modalitatea acestei repartizări, se va solicita avizul furnizorilor de servicii implicați (electricitate, gaze naturale, apă sau altele asemenea) cu privire la posibilitatea tehnică de furnizare a utilităților pe tronsoane sau pe scări.

**Art. 43.** - (1) Anterior adunării de constituire proprietarii din clădirile cu mai multe apartamente se pot întruni pentru a hotărî cu privire la înființarea asociației de proprietari sau la transformarea asociației de locatari în asociație de proprietari. Totodată vor hotărî și cu privire la persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere și a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora și la data de convocare a adunării de constituire. Hotărârea proprietarilor se va consemna într-un proces-verbal care va fi semnat de toți cei prezenți.

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

(3) Adunarea de constituire este legal întrunită în prezența a cel puțin jumătate plus unul din numărul proprietarilor spațiilor cu destinația de locuință sau ai spațiilor cu altă destinație din clădirea, scara sau tronsonul în care urmează să se constituie asociația de proprietari.

(4) Dacă nu este întrunit cvorumul, o nouă convocare va avea loc după cel puțin 5 zile de la data primei întâlniri, în condițiile alin. (1).

(5) Hotărârea privind înființarea asociației de proprietari poate fi luată cu votul a cel puțin două treimi din numărul proprietarilor prezenți, dar nu mai puțin de jumătate plus unul din numărul proprietarilor apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din cadrul clădirii, scării sau tronsonului respectiv, după caz.

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

a) denumirea, forma juridică, sediul, durata de funcționare ale asociației de proprietari;

b) scopul și obiectul de activitate ale asociației de proprietari;

c) mijloace materiale și bănești de care poate dispune asociația de proprietari; venituri și cheltuieli;

d) membrii asociației de proprietari, drepturile și obligațiile acestora;

e) structura organizatorică, modul de funcționare, managementul asociației de proprietari;

f) repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari;

g) condițiile în care se dizolvă asociația de proprietari;

h) dispoziții finale - modalitatea de rezolvare a litigiilor, relații contractuale, penalizări.

**Art. 44.** - (1) Acordul proprietarilor privind constituirea asociației de proprietari se consemnează într-un procesverbal, întocmit în două exemplare originale semnate de toți proprietarii care și-au dat consimțământul. Procesulverbal constituie anexă la acordul de asociere.

(2) Proprietarii își dau consimțământul, de regulă, în adunarea de constituire; în cazul proprietarilor absenți consimțământul poate fi exprimat prin simpla semnare a procesului verbal prevăzut la alin. (1), în termen de 15 zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire, conform art. 43 alin. (3) sau (4), după caz.

(3) În cazul în care vreun proprietar nu poate semna se va consemna că acesta și-a dat consimțământul și se face mențiune despre cauza acestei imposibilități.

**Art. 45.** - Acordul de asociere se redactează pe baza procesului-verbal al adunării de constituire și va cuprinde numele, prenumele și domiciliul proprietarilor, individualizarea proprietății potrivit titlului de proprietate, contractului de vânzare-cumpărare, contractului de construire și procesului verbal de predare-primire, contractului de schimb, contractului de donație, titlului de proprietate asupra terenului, cu specificarea acestuia, enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună și cota-parte din proprietatea comună ce revine fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință.

**Art. 46.** - Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea de constituire și care nu și-au dat consimțământul în condițiile art. 44 alin. (2) se face la cererea acestora, prin înscrierea datelor prevăzute la art. 45 într-un act adițional la acordul de asociere, încheiat cu proprietarul interesat, fără alte formalități.

**Art. 47.** - În cadrul adunării de constituire a asociației de proprietari, în baza statutului adoptat, proprietarii apartamentelor vor alege un comitet executiv și o comisie de cenzori și vor hotărî numărul membrilor acestora, precum și durata mandatelor lor.

**Art. 48.** - Asociația de proprietari poate delega prin contract atribuțiile comisiei de cenzori, de control financiar și contabil, unor persoane fizice sau juridice, asociații sau agenți economici specializați.

**Art. 49.** - (1) Adunarea generală va desemna din rândul membrilor asociației de proprietari, cu majoritate de voturi, președintele asociației de proprietari. Acesta reprezintă asociația de proprietari în raporturile cu autoritățile și cu instituțiile publice, precum și cu celelalte persoane fizice sau juridice cu care asociația de proprietari are relații.

(2) În cazul imposibilității de exercitare a atribuțiilor de către președinte, acestea vor fi îndeplinite de către un vicepreședinte desemnat de adunarea generală a asociației de proprietari cu majoritate de voturi.

**Art. 50.** - Cererea de acordare a personalității juridice, împreună cu copiile de pe procesul-verbal al adunării de constituire, de pe acordul de asociere și de pe statutul asociației de proprietari, precum și, dacă este cazul, cu avizele prevăzute la art. 42, se depun de persoana împuternicită de proprietarii asociați la organul financiar local în a cărui circumscripție teritorială se află clădirea.

**Art. 51.** - După înființare asociația de proprietari se identifică prin denumire, cuprinzând adresa condominiului pentru care s-a constituit asociația de proprietari, încheierea judecătorului delegat și codul fiscal. Actele care emană de la asociațiile de proprietari vor cuprinde attributele de identificare.

**Art. 52.** - (1) Asociația de proprietari ia hotărâri în adunarea generală, care se ține cel puțin o dată pe an și la care au dreptul să participe toți membrii săi. Hotărârile se iau cu votul majorității membrilor prezenți la lucrările adunării generale.

(2) Adunarea generală a proprietarilor analizează principalele aspecte și ia hotărâri cu privire la:

- a) activitatea de administrare și de întreținere a clădirii, derularea contractelor încheiate cu agenții economici furnizori ai serviciilor de care aceasta beneficiază, precum și modul de realizare a obligațiilor pe care asociația de proprietari le are față de persoanele juridice sau fizice cu care are relații;
- b) expertizarea tehnică a clădirilor care prezintă niveluri insuficiente de protecție la acțiuni seismice, degradări sau avarieri și a lucrărilor de intervenție/consolidărilor, potrivit legislației în vigoare;
- c) bugetul de venituri și cheltuieli; stabilirea perioadei pentru care persoanelor aflate în vizită nu li se percep cotele de participare la cheltuielile de întreținere aferente persoanelor cu domiciliul stabil în clădire; participarea proprietarilor la cheltuielile de administrare și de întreținere a clădirii; modul de folosire a fondurilor proprii;
- d) modul de folosire a spațiilor comune și, în unele cazuri, schimbarea destinației unor asemenea spații. Schimbarea destinației acestor spații nu se va putea face decât cu acordul majorității membrilor asociației de proprietari și, în mod obligatoriu, cu acordul celor direct afectați din vecinătate;
- e) condițiile de angajare a administratorului prin prezentarea și analiza dosarului de angajare a acestuia;
- f) stabilirea cenzorului sau a comisiei de cenzori, precum și a sarcinilor detaliate ale acestora;
- g) numărul și funcțiile persoanelor necesare pentru administrarea și gospodărirea clădirii, funcțiile care se remunerează, cuantumul și modalitatea de actualizare a remunerațiilor;
- h) activitatea comitetului executiv și a președintelui;

i) rotunjirea la leu a contravalorii obligațiilor de plată.

**Art. 53.** - (1) Comitetul executiv, format dintr-un număr de membri stabiliți de adunarea generală dintre membrii asociației de proprietari, asigură aducerea la îndeplinire a hotărârilor adunării generale și acționează operativ în legătură cu:

a) activitatea curentă de administrare și de întreținere a clădirii; repartizarea lunară a cheltuielilor comune pe fiecare proprietate din condominiu, încheierea sau sistarea contractelor privind furnizarea serviciilor necesare, inclusiv pentru administrarea clădirii; angajarea personalului de întreținere și curățenie, potrivit legii, și aprobarea cheltuielilor curente;

b) constatarea prin inspecții periodice și stabilirea măsurilor necesare care să asigure funcționarea în bune condiții a părților comune ale clădirii, a construcțiilor și instalațiilor, constatări care se vor înscrie într-o fișă de inspecție care se va depune la președintele asociației de proprietari;

c) problemele ridicate de membrii asociației de proprietari, luând măsuri pentru rezolvarea lor;

d) organizarea adunărilor generale, precum și a altor acțiuni stabilite de adunarea generală.

(2) Comitetul executiv al asociației de proprietari pregătește și supune spre aprobare adunării generale bugetul anual de venituri și cheltuieli.

(3) După aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli comitetul executiv va urmări derularea acestuia în condițiile legii.

**Art. 54.** - (1) Președintele asociației de proprietari urmărește și asigură respectarea statutului și a hotărârilor asociației de proprietari, realizarea contractelor angajate de aceasta, îndeplinirea în condițiile legii a prevederilor bugetului de venituri și cheltuieli, respectarea de către asociația de proprietari a ordinii publice și a reglementărilor autorităților publice centrale și locale.

(2) Președintele asociației de proprietari convoacă și conduce ședințele de lucru ale comitetului executiv și ale adunării generale.

(3) Președintele asociației de proprietari angajează prin semnătura sa asociația de proprietari în relațiile acesteia cu terții.

(4) Președintele asociației de proprietari păstrează și urmărește ținerea la zi a Cărții tehnice a construcției, precum și celelalte documente privitoare la activitatea asociației de proprietari.

**Art. 55.** - (1) Comisia de cenzori urmărește și asigură respectarea legalității în administrarea bunurilor materiale și a fondurilor financiare ale asociației de proprietari.

(2) Comisia de cenzori este formată din 3 membri care au cunoștințe de specialitate și experiență în domeniile financiar, economic și/sau juridic și care nu fac parte din comitetul executiv.

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

(4) Atribuțiile comisiei de cenzori sunt următoarele:

- a) verificarea execuției bugetare;
- b) verificarea și validarea documentelor și a angajamentelor de plată;
- c) urmărirea depunerii în contul curent al asociației de proprietari a numerarului care depășește plafonul de casă;
- d) verificarea trimestrială a gestiunii asociației de proprietari;
- e) verificarea modului de stabilire a cotelor de contribuție la cheltuielile curente și constituirea fondurilor speciale ale asociației de proprietari;
- f) verificarea lunară a situației de încasări și plăți.

(5) Comisia de cenzori prezintă în fața adunării generale a proprietarilor, o dată pe an, raportul asupra activității sale.

(6) Asociațiile de proprietari au obligația să organizeze și să conducă contabilitatea proprie potrivit prevederilor Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, și ale regulamentului de aplicare a acesteia, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.704/1993, în partidă dublă sau în partidă simplă, prin opțiune, potrivit hotărârii adoptate de adunarea generală.

(7) Asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă dublă aplică Planul de conturi pentru persoanele juridice fără scop lucrativ și normele metodologice de utilizare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor nr.1.591/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.480 din 14 decembrie 1998.

(8) Asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă utilizează registrele și formularele prevăzute la pct. 18 din Normele metodologice de întocmire și utilizare a formularelor tipizate, comune pe economie, care nu au regim special, privind activitatea financiară și contabilă, precum și modelele acestora, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor nr.425/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.391 bis din 15 octombrie 1998, iar pentru activitățile economice desfășurate utilizează, după caz, și formularele specifice, prevăzute pentru asemenea activități de legislația în vigoare.

**Art. 56.** - Proprietarii, în afara drepturilor și îndatoririlor prevăzute la cap. IV din regulamentul-cadru cuprins în anexa nr. 2 la lege, au și următoarele drepturi și obligații:

**A. Drepturi:**

- a) să participe la adunarea generală a proprietarilor, să aleagă și să fie aleși în organele asociației de proprietari, dacă au calitatea de membru al asociației de proprietari;

b) să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, eventual, să îl conteste președintelui asociației de proprietari, în termen de 10 zile de la afișarea listei cuprinzând quantumul stabilit al acestei cote; contestația nu suspendă plata contribuției. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă la contestație în termen de 5 zile;

c) să folosească spațiile și instalațiile comune din interiorul și din exteriorul clădirii.

#### **B. Obligații:**

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

b) să întrețină în bune condiții spațiile și instalațiile comune din interiorul și din exteriorul clădirii - casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, fațade, poduri, acoperișuri, scări exterioare, ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie și altele asemenea - și să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță și de funcționalitate a locuinței și/sau a spațiului cu altă destinație din folosința exclusivă;

c) să contribuie la repararea sau, după caz, la consolidarea și la menținerea în stare de siguranță a proprietății comune indivize din cadrul clădirii/condominiului.

**Art. 57.** - (1) În scopul asigurării fondurilor necesare pentru plăți curente asociația de proprietari stabilește quantumul și cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. De regulă fondul de rulment se dimensionează astfel încât să poată acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea quantumului se face prin echivalare cu suma care a fost necesară pentru acoperirea cheltuielilor lunare înregistrate de asociația de proprietari în anul expirat, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflației, iar în cazurile asociațiilor de proprietari nouînființate, prin constatarea și însușirea experienței în domeniu a unor condominii echivalente ca mărime.

(2) Fondul de rulment urmează să se constituie prin plata anticipată a cotei-părți ce revine fiecărui proprietar, așa cum s-a stabilit de adunarea generală a proprietarilor.

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

(4) Fondul de rulment se restituie în toate situațiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, dacă prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosinței locuinței nu se stipulează altfel.

(5) Asociația de proprietari va putea constitui un fond distinct pentru repararea instalațiilor sau a unor elemente ale clădirii, cu perioadă de folosire limitată, fond care va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a proprietarilor.

**Art. 58.** - (1) Cotele de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, calculate pentru fiecare proprietar din condominiu, vor fi achitate de aceștia în termen de 30 de zile calendaristice de la data afișării listei de plată, dată care trebuie să fie înscrisă în lista de plată respectivă. După expirarea acestui termen asociația de proprietari poate calcula și percepe penalități de întârziere pentru suma neachitată, în condițiile stabilite și aprobate de adunarea generală a proprietarilor.

(2) Modul de folosire a sumelor încasate din penalități de întârziere și din dobânzile la sumele depuse în contul asociației de proprietari se stabilește de adunarea generală a proprietarilor.

**Art. 59.** - Asociația de proprietari are, potrivit prevederilor art. 351 din lege, un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor și a altor spații, proprietate a membrilor săi, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de contribuție la cheltuielile comune ale clădirii cu mai multe apartamente și/sau spații cu altă destinație decât cea de locuință, dacă reprezintă o restanță de cel puțin 3 luni.

**Art. 60.** - (1) Privilegiul imobiliar se va intabula în partea a III-a a Cărții funciare, conform procedurii prevăzute la cap. II din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 și la art. 43 și următoarele din Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de carte funciară ale judecătoriilor sau, după caz, conform prevederilor Decretului-lege nr.115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare.

(2) Până la deschiderea noilor cărți funciare, în condițiile art. 61 din Legea nr. 7/1996, privilegiul se înscrie în registrul de transcripțiuni și inscripțiuni de la biroul de carte funciară al judecătoriei în a cărei circumscripție este situat imobilul.

**Art. 61.** - Privilegiul înscris asupra bunurilor imobile ale debitorului se întinde și asupra bunurilor mobile ale acestuia.

**Art. 62.** - (1) În toate cazurile privilegiul se înscrie la cererea președintelui asociației de proprietari.

(2) Cererea se adresează biroului de carte funciară al judecătoriei în a cărei circumscripție este situat imobilul și va cuprinde numele și domiciliul solicitantului, numele și domiciliul debitorului, suma datorată pentru care se



solicită înscrierea privilegiului, precum și individualizarea imobilului asupra căruia urmează să se înscrie privilegiul, prin menționarea adresei acestuia.

(3) La cerere se vor anexa, în două exemplare, extrase de pe listele lunare de plată a cotelor de contribuție, din care rezultă suma datorată.

(4) Cererea, precum și extrasele de pe listele de plată vor purta ștampila asociației de proprietari.

**Art. 63.** - Cererea poate fi depusă de președintele asociației de proprietari sau de o altă persoană împuternicită de aceasta, care va atașa procura, împuternicirea avocațială sau delegația de jurisconsult.

**Art. 64.** - Privilegiul este opozabil celorlalți creditori numai de la data îndeplinirii formalităților de publicitate.

**Art. 65.** - Privilegiul se radiază la cererea președintelui asociației de proprietari sau a altei persoane împuternicite de aceasta ori la cererea proprietarului, în baza chitanței sau a altui înscris prin care asociația de proprietari confirmă plata sumei datorate.

**Art. 66.** - Executarea silită se va efectua numai în temeiul unei hotărâri judecătorești ori al unui alt înscris care, potrivit legii, constituie titlu executoriu.

**Art. 67.** - (1) În cazurile în care unii proprietari sau chiriași nu respectă regulile și obligațiile adoptate de asociația de proprietari, în conformitate cu prevederile art. 31 din Regulamentul-cadru al asociației de proprietari cuprins în anexa nr. 2 la lege, aceștia pot fi acționați în justiție de către asociația de proprietari legal constituită.

(2) Președintele asociației de proprietari răspunde în fața adunării generale de rezolvarea situațiilor litigioase apărute în cadrul asociației de proprietari.

## CAPITOLUL V

### **Repartizarea cheltuielilor și veniturilor rezultate din întreținerea, repararea și exploatarea condominiilor**

**Art. 68.** - (1) Pentru întreținerea, repararea și exploatarea proprietăților individuale, precum și a proprietății comune indivize din cadrul unor blocuri de locuințe clădiri, condominii, astfel cum sunt acestea definite prin lege, utilizatorii acestora, proprietari sau chiriași, efectuează cheltuieli sau au obligații financiare care nu se pot înregistra pe fiecare proprietate individuală. De asemenea, din valorificarea sau exploatarea unor spații ori părți ale proprietății comune indivize, proprietarii acesteia pot obține venituri care nu se pot înregistra pe fiecare proprietate individuală.

(2) Veniturile obținute de asociația de proprietari din activități economice sau din alte activități desfășurate se constituie ca fond special și se vor utiliza în exclusivitate pentru îmbunătățirea confortului și eficienței clădirii de locuit, pentru întreținerea și repararea proprietății comune. În aceste venituri se cuprind și cele obținute din închirierea unor spații aflate în proprietate comună

indiviză, a spațiilor pentru instalarea de reclame, firme luminoase, precum și alte venituri obținute din orice sursă. Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociației de proprietari, nu se repartizează proprietarilor și nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment.

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

(4) În funcție de modul de calcul și de criteriile de repartizare a cheltuielilor pentru fiecare proprietate din condominiu, acestea se clasifică în:

- a) cheltuieli pe persoană;
- b) cheltuieli pe cotă-parte de proprietate deținută în condominiu;
- c) cheltuieli pe consumatori tehnici și de altă natură.

**Art. 69.** - (1) Pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu sau pentru apartamentele sau spațiile ai căror deținători prin natura activităților lor croitori, cosmeticieni, coafori, notari, avocați - primesc la domiciliu și alte persoane, criteriile de calcul al cheltuielilor aferente acestora se stabilesc prin convenție anuală încheiată cu proprietarii acestor spații sau apartamente. Cheltuielile pentru apă rece și canalizare, apă caldă menajeră, încălzire, gaze naturale, energie electrică pentru părțile comune, pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor, colectarea și transportul gunoierului menajer, ridicarea reziduurilor, precum și pentru salarii și indemnizații se repartizează conform criteriilor stabilite de comun acord între asociația de proprietari și proprietarii acestor spații, folosindu-se, după caz, baremurile stabilite potrivit normelor legale. Toate aceste cheltuieli se scad din totalul cheltuielilor pe condominiu, diferența reprezentând cheltuielile aferente locuințelor/apartamentelor.

(2) În situația în care proprietarii spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu, la notificarea asociației de proprietari, refuză încheierea de convenții pentru stabilirea criteriilor de repartizare a cheltuielilor și obligațiilor financiare ce le revin, sunt aplicabile criteriile stabilite și adoptate în acest sens în adunarea generală a asociației de proprietari.

#### **A. Repartizarea cheltuielilor pe persoană**

**Art. 70.** - Cheltuielile pe persoană reprezintă cheltuielile privind serviciile de care beneficiază persoanele proprietari/locatari, care locuiesc/desfășoară activități în mod curent în cadrul condominiului, în proprietăți individuale.

**Art. 71.** - (1) Cheltuielile pentru consumul de apă și pentru canalizare, corespunzătoare facturilor prezentate de furnizor și însușite de beneficiar/asociația de proprietari, vor fi repartizate proporțional cu numărul de persoane care locuiesc/desfășoară activități în mod curent în clădire/condominiu, pentru perioada în care s-a produs consumul.

(2) În cazuri excepționale, în lipsa aparatelor de înregistrare a consumului de apă, la intrarea în rețeaua de alimentare a condominiului, la bransament, acest consum se determină potrivit normelor legale, în sistem paușal, pe fiecare tip de consumator.

(3) La defalcarea cheltuielilor pentru consumul de apă și pentru canalizare la apartamentele/spațiile care folosesc băi sau dușuri comune în condominiu, se va lua în calcul jumătate din suma ce revine unei persoane din apartamentele/spațiile dotate individual cu băi și dușuri.

(4) În cazurile în care condominiul dispune numai de dușuri și băi comune care deservește apartamentele/spațiile, cheltuielile se repartizează în raport cu numărul persoanelor care locuiesc curent în clădire, aferent fiecărui apartament/ spațiu.

(5) Cheltuielile pentru ridicarea reziduurilor și a gunoaielor menajere, pentru deratizarea, dezinfecția clădirii/condominiului, precum și cheltuielile pentru vidanjarea haznelor se repartizează în conformitate cu clauzele prevăzute în contractul încheiat cu furnizorul respectivului serviciu sau, în lipsa acestora, proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc curent în clădire/condominiu.

**Art. 72.** - (1) Consumul de energie electrică aferent părților comune/proprietății comune din clădire, exclusiv garaje, boxe și alte spații aflate în proprietate individuală, care se măsoară prin contor montat separat de cele aferente proprietăților individuale, se repartizează proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc/desfășoară activități în mod curent în clădire.

(2) În cazuri excepționale, când nu se pot separa, prin măsurare, consumurile de energie electrică la părțile comune ale clădirii sau în apartamentele locuite în comun de mai multe familii, din cheltuielile totale aferente acestor consumuri se determină, pe baza baremurilor stabilite potrivit normelor legale, cele aferente consumului deținătorilor de suprafețe de locuit ocupate în exclusivitate, ținându-se seama de dotarea fiecăruia: numărul de becuri și de aparate electrice de uz casnic, cum ar fi: mașini de călcat și de spălat, aparate de radio, televizoare, frigider; sumele astfel determinate se scad din totalul cheltuielilor pentru consumul de energie electrică înregistrat, iar ceea ce rămâne reprezintă cheltuielile aferente părților de folosință comună și se repartizează pe proprietarii/locatarii apartamentelor proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în mod curent în clădire.

(3) Consumul de energie electrică aferent funcționării ascensorului/ascensoarelor, care se măsoară prin contoare montate separat de cele ale proprietăților individuale, se repartizează proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc în mod curent în clădire.

(4) Prin hotărârea adunării generale a proprietarilor pot să nu contribuie la plata cheltuielilor pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin. De asemenea, în cazul clădirilor care au amplasate la etajele superioare băi, spălătorii, uscătorii, prin hotărâre a adunării generale a proprietarilor, persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin, toate sau în parte, pot să nu contribuie la cheltuielile aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor, în baza unor angajamente personale, date în scris către asociația de proprietari de către persoanele care nu folosesc spațiile de la etajele superioare. În contextul celor de mai sus adunarea generală a proprietarilor va hotărî, în condițiile statutului asociației de proprietari, în legătură cu participarea persoanelor care locuiesc în mod curent în clădire la susținerea acestor cheltuieli.

(5) Cheltuielile aferente consumului de energie electrică necesar pentru funcționarea hidrofoarelor aflate în proprietatea sau în exploatarea/folosința asociațiilor de proprietari se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în mod curent în clădire.

**Art. 73.** - Cheltuielile pentru consumul apei calde menajere se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în mod curent în clădire.

**Art. 74.** - Cheltuielile privind consumul de gaze naturale pentru bucătării și spălătoriile/dușurile comune, în situațiile în care nu există aparate de măsură a consumului respectiv pe fiecare apartament, se repartizează pe fiecare proprietar corespunzător numărului de persoane care locuiesc în mod curent în clădire.

**Art. 75.** - (1) Dacă numai o parte din proprietarii din condominiu dețin aparate de înregistrare a consumului de apă rece, apă caldă menajeră, agent termic de încălzire și/sau gaze naturale pentru toate instalațiile aferente proprietății individuale, atunci repartizarea cheltuielilor se stabilește prin hotărâre a adunării generale a proprietarilor, în cadrul asociației de proprietari, hotărâre care trebuie să cuprindă prevederi cu privire la modul de citire, repartizare/defalcare a consumurilor respective, precum și la modul de încasare și de efectuare a plăților corespunzătoare consumurilor.

(2) Dacă toate proprietățile individuale din condominiu au sisteme proprii de înregistrare a consumurilor, asociația de proprietari va stabili modul de facturare și de plată a cheltuielilor comune, împreună cu furnizorul și cu beneficiarii serviciului respectiv. În toate cazurile de existență a aparatelor de înregistrare a consumurilor aferente proprietăților individuale, plata consumurilor proprii nu scutește de la plata contribuției aferente cotei din

cheltuielile comune, conform modalității stabilite în adunarea generală a proprietarilor.

**Art. 76.** - Cheltuielile pentru curățenie și evacuarea gunoiului menajer se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în mod curent în clădire.

#### **B. Repartizarea cheltuielilor pe cotă-parte de proprietate**

**Art. 77.** - Cheltuielile pe cotă-parte de proprietate sunt cheltuieli efectuate pentru întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților din condominiu aflate în proprietate comună indiviză.

**Art. 78.** - Cheltuielile pentru lucrări de întreținere, de reparații și, după caz, de consolidare la părțile de construcții și instalații aflate în proprietatea comună indiviză, astfel cum este descrisă în cartea tehnică a construcției și în acordul de asociere - subsolul; conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, termoficare, energie electrică; casa scării; podul; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; centrala termică proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a gunoiului menajer; structura de rezistență; fațade; acoperiș - și/sau conform modificărilor ulterioare în urma unor hotărâri ale asociației de proprietari luate în condițiile respectării statutului propriu și a legilor în vigoare, se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză a fiecărui proprietar, astfel cum este înscrisă în acordul de asociere.

**Art. 79.** - (1) Cheltuielile pentru încălzirea spațiilor aflate în proprietate comună într-o clădire - casa scării, culoare, spălătorii, uscătorii, holuri și alte spații comune se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză din proprietatea comună care revine fiecărui proprietar, astfel cum aceasta este înscrisă în acordul de asociere.

(2) Suma aferentă cheltuielilor pentru încălzirea spațiilor aflate în proprietatea comună a tuturor proprietarilor este suma rezultată prin scăderea din valoarea înscrisă în factura aferentă consumurilor de energie termică pentru încălzire a sumei aferente tuturor suprafețelor radiante/echivalent termice ale corpurilor de încălzire din apartamentele și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință din cadrul condominiului. Suprafața radiantă/echivalent termică a tuturor corpurilor de încălzire din condominiu trebuie să fie înscrisă pe factura emisă de furnizorul de energie termică.

(3) Cheltuielile aferente consumului de gaze la sobe pentru încălzire, în cazul în care nu există aparate de măsurare a acestuia pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, inclusiv proprietatea comună aferentă acestora, se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză din proprietatea comună care revine fiecărui proprietar, astfel cum este înscrisă în acordul de asociere.

**Art. 80.** - Cheltuielile privind consumurile de apă, canalizare, apă caldă menajeră, gaze naturale, aferente proprietății comune, se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză care revine fiecărui proprietar din proprietatea comună, astfel cum este înscrisă în acordul de asociere, în baza contractelor încheiate cu furnizorii acestor utilități.

**Art. 81.** - (1) Cheltuielile aferente indemnizațiilor acordate membrilor asociației de proprietari și/sau persoanelor alese în funcții de conducere a asociației de proprietari se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză din proprietatea comună care revine fiecărui proprietar, astfel cum este înscrisă în acordul de asociere.

(2) Cu excepția personalului pentru curățenie și evacuare a gunoiului menajer, cheltuielile ce privesc personalul angajat al asociației de proprietari, inclusiv cheltuielile privind contractele de prestări de servicii administrative către asociația de proprietari, precum și cheltuielile aferente materialelor consumabile folosite și celor administrative se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză din proprietatea comună care revine fiecărui proprietar, astfel cum aceasta este înscrisă în acordul de asociere.

### **C. Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici și de altă natură**

**Art. 82.** - Cheltuielile pe consumatori tehnici sau de altă natură reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea condominiului și pentru furnizarea de utilități de natură energetică.

**Art. 83.** - Cheltuielile pentru încălzirea centrală asigurată prin centrale termice proprii sau aflate în exploatarea directă a asociației de proprietari cuprind: costul combustibilului

- cărbune, lichid, gaze etc., costul transportului acestuia până la locul de consum, cheltuieli efectuate cu îndepărtarea reziduurilor, costul energiei electrice consumate pentru funcționarea instalațiilor de încălzire centrală și iluminatul încăperilor în care sunt amplasate acestea, costul echipamentului de uzură și protecție pentru fochiștii care deservește centralele termice, indemnizațiile, respectiv salariile acestora, inclusiv contribuția pentru asigurări sociale, costul materialelor necesare pentru păstrarea curățeniei în centralele termice, costul apei pentru umplerea instalației.

**Art. 84.** - (1) Cheltuielile efectuate cu furnizarea energiei termice prin centralele sau prin punctele termice din exploatarea unităților de gospodărie comunală sau a altor furnizori se stabilesc după tarifele negociate cu reprezentanții asociațiilor de proprietari.

(2) În cazul în care la centralele sau la punctele termice sunt racordate mai multe clădiri, suma totală a cheltuielilor pentru încălzirea tuturor clădirilor se repartizează pe fiecare clădire proporțional cu suprafața radiantă/echivalent termică, determinată potrivit normativelor legale, a tuturor corpurilor de

încălzire - radiatoare din fontă sau oțel, convectori, convectorradiatoare, conducte și coloane neizolate etc. - aflate în dotarea acestora conform normelor și normativelor tehnice de proiectare.

**Art. 85.** - (1) Cheltuielile pentru încălzirea locuințelor/ apartamentelor, indiferent de modul de înregistrare a consumului de energie termică și de sursa de agent termic, se repartizează proporțional cu suprafața radiantă/echivalent termică a tuturor corpurilor de încălzire aparținând fiecărui apartament.

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

**Art. 86.** - Cheltuielile pentru lucrările de întreținere, reparații și înlocuiri la antenele colective de televiziune se repartizează în raport cu numărul prizelor de televizoare aflate în locuințe și în spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, iar pentru cutiile poștale și pentru cheile de la ușa de intrare comună în clădire se repartizează în raport cu numărul acestora.

**Art. 87.** - Posesorii de autovehicule care folosesc pentru întreținerea acestora apă din conductele de alimentare aferente clădirii, inclusiv instalațiile de alimentare cu utilități din garajele proprii, în condițiile în care nu există nici o interdicție legală în acest sens, vor suporta cheltuielile pentru consumul de apă și canalizare. Aceste cheltuieli, calculate pe baza unor baremuri stabilite potrivit normelor legale sau în baza consumurilor înregistrate prin aparate de măsură legal instalate și autorizate, se scad din totalul cheltuielilor lunare ce revin clădirii respective pentru apă și canalizare, restul urmând să se repartizeze conform art. 71.

**Art. 88.** - În clădirile în care consumul de gaze naturale pentru bucătării și spălătorii se înregistrează prin același aparat care măsoară și consumul aferent încălzirii, se stabilește consumul aferent bucătăriilor și spălătoriilor pe baza unor baremuri stabilite potrivit normelor legale, care se scade din consumul total pe clădire, diferența considerându-se ca fiind aferentă încălzirii.

**Art. 89.** - Cheltuielile pentru curățatul coșurilor de fum se repartizează fiecărui proprietar proporțional cu numărul sobelor și al mașinilor de gătit racordate la coșurile de fum ale clădirii.

**Art. 90.** - Anexele nr. 1-12 fac parte integrantă din prezentele norme metodologice.

**ANEXA Nr. 1**  
**la normele metodologice**

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

**LISTA**

**cuprinzând locuințele propuse să fie finanțate conform art. 7-9 din Legea  
locuinței nr. 114/1996 în anul .....**

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

Obiective noi de investiții

Localitatea

Bloc

Bloc

Total

localitate



Total  
obiective  
noi  
Obiective de investiții în continuare  
Localitatea  
Bloc  
Bloc  
Total  
localitate  
Total  
obiective  
în continuare

---

TOTAL GENERAL:

---

Președinte  
(Primar general),

.....

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

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

---

**ANEXA Nr. 2**  
**la normele metodologice**

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

**SITUAȚIA**

**privind producția realizată în anul ..... până la finele lunii .....  
pentru darea în folosință a locuințelor .....\*)  
aflate în diferite stadii de execuție**

- milioane lei -

I. Producția realizată de la începutul anului .....

II. Producția decontată cumulată de la începutul anului .....,  
din care:

Consiliul local - bugetul de stat .....

- surse proprii .....

III. Producția realizată și nedecontată la finele lunii .....,  
din care:

	Suma solicitată la plată	Suma care se va
plăți	de la bugetul de stat	din surse proprii
	- milioane lei -	- milioane lei -

Consiliul Local .....		
Consiliul Local .....		
Consiliul Local .....		
Consiliul Local .....		
TOTAL:	.....	.....

Răspundem pentru realitatea datelor.

Președinte  
(Primar general),  
.....

Director buget-finanțe,  
.....

\*) Se va preciza pentru care categorie de locuințe se transmite situația:  
pentru locuințe care  
se realizează conform prevederilor art. 7 din lege sau pentru locuințe  
sociale și de necesitate.

**ANEXA Nr. 3**  
**la normele metodologice**

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

**SITUAȚIA**

**privind sumele preliminate pentru luna .....  
necesare în vederea realizării locuințelor\*) .....**

- milioane lei -

Producția preliminară pentru luna.....,  
din care:

	Bugetul de stat - milioane lei -	Surse proprii - milioane lei -
Consiliul Local .....	.....	.....
Consiliul Local .....	.....	.....
<b>TOTAL:</b>	.....	.....

Răspundem pentru realitatea datelor.

Președinte  
(Primar general),  
.....

Director buget-finanțe,  
.....

\*) Se va preciza pentru care categorie de locuințe se transmite situația:  
pentru locuințe care se  
realizează conform prevederilor art. 7 din lege sau pentru locuințe  
sociale și de necesitate.

---

MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE  
ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI

**NOTĂ DE FUNDAMENTARE**  
**privind sumele necesare de la bugetul de stat pentru finanțarea construcțiilor**  
**de locuințe conform Legii nr. 114/1996, pe luna.....**  
**pentru locuințe.....\*)**

- milioane lei -

1. Program pentru anul..... ..
2. Valoarea lucrărilor executate de la începutul anului până la  
..... ..
3. Valoarea lucrărilor decontate cumulativ de la începutul anului  
....., ..  
    din care: - de la bugetul de stat .....  
              - din surse proprii .....
4. Valoarea lucrărilor realizate și nedecontate până la finele lunii  
....., ..  
    din care: - suma solicitată de la bugetul de stat de consiliile județene  
pentru  
              decontarea producției executate și nedecontate  
.....  
              - suma ce se va plăti din surse proprii .....
5. Suma aprobată la plată de la bugetul de stat pentru decontarea  
producției  
    executate și nedecontate până la finele lunii .....
6. Alocații solicitate de la bugetul de stat pentru decontarea producției  
preliminate  
    a lunii în curs .....

Ordonator principal de credite,

.....

\*) Se va completa pentru locuințele care se realizează conform prevederilor art. 7 din lege și, separat, pentru locuințele sociale și de necesitate, conform art. 50 din lege.

Înregistrat la .....  
Nr. .... din .....

**CONTRACT**

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

Între subscrișii: C

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

I. Contractantul se obligă:

a) să asigure beneficiarului construirea unei locuințe proprietate potrivit proiectului de execuție nr. .... din ....., acceptat de beneficiar, locuință ce va fi situată în localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., et. ...., ap. ...., sectorul/județul ....., compusă din ..... camere și dependințe, în suprafață construită de ..... m<sup>2</sup> în proprietate exclusivă și o cotă-parte de .....% din proprietatea comună.

Valoarea locuinței la data prezentului contract este de ..... lei, din care prețul garajului ..... lei și al boxei ..... lei.

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

b) să invite beneficiarul să participe la recepția locuinței;

c) să predea beneficiarului la data de..... locuința contractată, în clădirea complet terminată, pe baza unui proces-verbal de predare-preluare. În cazul în care la predarea-preluarea locuinței de către beneficiar se va constata că locuința nu corespunde condițiilor legale în vigoare sau prezintă unele defecțiuni care necesită remedieri, contractantul este obligat să refacă lucrările respective în termenele prevăzute în procesul-verbal de recepție.

Contractantul se obligă să asigure remedierea deficiențelor sau a viciilor ascunse provenite din culpa constructorului, semnalate de beneficiar în cursul

perioadei de garanție, în termen de maximum 30 de zile de la cererea beneficiarului.

Pentru neefectuarea la termen a lucrărilor de remediere a deficiențelor consemnate în procesul-verbal de recepție, respectiv de predare-preluare a locuinței, contractantul se obligă să plătească pentru fiecare zi de întârziere o penalizare de 0,05% din valoarea lucrărilor neterminate;

d) pentru nepredarea locuinței în termenul stabilit în prezentul contract contractantul se obligă să plătească beneficiarului următoarele penalizări calculate la prețul locuinței prevăzut în contract: 0,03% pentru 60 de zile de la depășirea termenului; 0,04% pentru următoarele 30 de zile; 0,05% pentru zilele care depășesc termenele cu peste 3 luni.

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

II. Beneficiarul se obligă:

a) să achite prețul locuinței, stabilit în sumă de..... lei, începând de la data semnării prezentului contract, astfel: - suma de ..... lei, cu chitanța nr. .... din ....., reprezentând plata integrală; - suma de ..... lei, cu chitanța nr. .... din ....., reprezentând avansul de .....% din prețul locuinței; - suma de ..... lei în rate lunare, astfel: rata lunară ..... lei (rată ..... lei + dobândă ..... lei) se achită începând cu data de .....; ultima rată se achită la data de ..... și este de ..... lei (rată ..... lei + dobândă ..... lei); - suma de ..... lei reprezentând prețul integral al boxei.

Din prețul locuinței a fost scăzută suma de ..... lei, reprezentând subvenția plătită de la bugetul de stat, în baza prevederilor art. 7 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată.

În cazul nerestituirii la termen a ratei scadente, beneficiarul va plăti o dobândă de 10% anual, aplicată la suma nerambursată.

Rata lunară de ..... lei urmează să fie reținută pe statul de plată al unității la care beneficiarul locuinței (girantul plătitor) are de încasat drepturi bănești și să fie virată în contul contractantului nr. ....;

b) să suporte toate cheltuielile ocazionate de situațiile de urmărire și de executare a debitului creat prin nerambursarea ratelor la termen;

c) să se prezinte la data comunicată de contractant la recepția lucrării, precum și la data fixată pentru predarea-preluarea locuinței.

În caz de neprezentare în termen de 10 zile de la data stabilită pentru preluarea locuinței, aceasta se consideră predată pe baza procesului-verbal de predare semnat de contractant.

III. Subscrisul declar că: - nu am deținut și nu avem, atât eu, cât și familia mea, în proprietate o altă locuință (sau alte situații permise de lege); - sunt căsătorit/căsătorită, necăsătorit/necăsătorită; -

.....  
IV. Până la restituirea integrală a sumelor datorate locuința este ipotecată conform prevederilor art. 18 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, și nu poate fi înstrăinată înainte de termenele contractuale decât cu avizul contractantului și numai după ce beneficiarul restituie integral contractantului sumele actualizate datorate și suma actualizată obținută ca subvenție de la bugetul de stat.

Pentru locuința construită în condițiile prezentului contract titularul contractului beneficiază de prevederile art. 10 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu privire la scutirea de impozit pe clădiri. Scutirea de impozit pe clădiri se aplică după recepția la terminarea lucrărilor, de la data consemnată în procesul-verbal de predare-preluare a locuinței, în care titularul contractului se constituie parte. În condițiile înstrăinării locuinței prin acte între vii, începând cu data predării-preluării acesteia și după această dată noul proprietar nu mai beneficiază de scutirea de impozit pe clădiri.

V. Terenul aferent construcției, în suprafață totală de ..... m<sup>2</sup>, din care în proprietate indiviză .....%, este concesionat pe durata existenței construcției, pe baza contractului semnat cu Consiliul Local .....

VI. Prezentul contract va fi pus în executare la data semnării lui de către părțile contractante.

VII. Se anexează planul locuinței.

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

Contractant,	Beneficiar,
.....	.....
Director,	Contabil-șef,
.....	.....

Vizat Oficiul juridic Vizat C.F.P.

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

#### **GARANȚII CONTRACTUALE**

Subsemnatul/subsemnata ....., născut/născută în ....., la data de ....., fiul/fiica lui ..... și al/a ....., domiciliat/domiciliată în localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., et. ...., ap. ...., județul/sectorul ....., legitimat/legitimată cu buletinul/carta de identitate seria ..... nr. ...., eliberat/eliberată

de..... la data de....., mă oblig să garantez solidar sau plătitor pe/pentru ....., în cazul neachitării/până la achitarea sumei de ..... lei, reprezentând ratele și dobânzile la care s-a angajat beneficiarul, până la stingerea acestora.

Semnătura girantului solidar sau plătitor

---

**ANEXA Nr. 6  
la normele metodologice**

Înregistrat la.....

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

**CONTRACT  
de vânzare-cumpărare cu plata în rate  
nr. ....**

Între subscrișii:

Consiliul Local al..... (Consiliul General al Municipiului București), prin.....\*), reprezentat prin director..... și contabil-șef....., în calitate de vânzător, pe de o parte, și....., născut/născută .....în ....., județul/sectorul ....., la data de ....., fiul/fiica lui ..... și al/a ....., legitimat/legitimată cu buletinul/carta de identitate seria ..... nr. ...., eliberat/eliberată de ..... la data de ....., domiciliat/ domiciliată în localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., et. ...., ap. ...., județul/sectorul ....., căsătorit/căsătorită cu ....., născut/născută în ....., județul/sectorul ....., la data de ....., fiul/fiica lui ..... și al/a ....., legitimat/legitimată cu buletinul/carta de identitate seria ..... nr. ...., eliberat/eliberată de ..... la data de ....., domiciliat/domiciliată în localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., et. ...., ap. ...., județul/sectorul ....., în calitate de cumpărător, pe de altă parte, ca urmare a cererii nr. .... și a poziției din lista de priorități nr. .... și în conformitate cu prevederile art. 7 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare cu plata în rate.

Art. 1. - .....\*) vinde și ..... cumpără locuința situată în localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., județul/sectorul ....., conform schiței și fișei de calcul al prețului, compusă din ..... camere de locuit, cu o suprafață utilă de .....



m<sup>2</sup> în proprietate exclusivă, precum și o cotă indiviză de .....% din suprafața părților comune ale imobilului.

Terenul aferent locuinței, în suprafață de ..... m<sup>2</sup>, respectiv cota indiviză de .....% din totalul suprafeței, se concesiunează pe durata existenței construcției, conform Contractului de concesiune nr. ...., încheiat cu Consiliul Local .....

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

Art. 2. - Prețul locuinței este de ..... lei.

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

Art. 3. - În baza prevederilor art. 7 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cumpărătorul beneficiază de o subvenție în sumă de ..... lei.

Art. 4. - Diferența dintre prețul locuinței, din care s-a scăzut subvenția în sumă de ..... lei, și avansul achitat în sumă de ..... lei, precum și dobânda totală de ..... lei, calculată cu ..... % pe an și T.V.A. total de ..... lei, vor fi achitate de cumpărător în rate lunare pe termen de ..... ani, astfel: - rată lunară ..... lei + dobânda lunară ..... lei + T.V.A. lunară ..... lei = ..... lei; - ultima rată ..... lei + ultima dobândă ..... lei + ultima T.V.A. ..... lei = ..... lei.

Rata, dobânda și T.V.A. lunară de ..... lei urmează să fie reținute pe statul de plată al unității la care cumpărătorul (girantul plătitor) ..... are de încasat drepturi bănești, conform dovezii nr. ...., începând cu data de ..... până la data de ....., și vor fi virate în contul vânzătorului nr. ...., deschis la .....

Pentru perioada în care cumpărătorul nu are de încasat drepturi bănești ratele, dobânzile aferente și T.V.A. se achită la casieria vânzătorului până la sfârșitul lunii curente.

În cazul neachitării la termen a ratelor lunare, cumpărătorul va plăti o dobândă de 10% anual, aplicată la suma nerambursată.

Toate cheltuielile ocazionate de urmărirea debitorului și de executarea acestuia în caz de neplată la data scadentă a ratelor vor fi suportate de cumpărător.

Art. 5. - Până la restituirea integrală a sumelor datorate se instituie ipotecă asupra locuinței conform prevederilor art. 18 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată.

Art. 6. - Pentru locuința dobândită în condițiile prezentului contract titularul contractului beneficiază de prevederile art. 10 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu privire la scutirea de plata impozitului pe clădiri. Scutirea de plata impozitului pe clădiri se aplică după recepția de la terminarea lucrărilor,

de la data consemnată în procesul-verbal de predare-preluare a locuinței, în care titularul contractului se constituie parte. În condițiile înstrăinării locuinței prin acte între vii, începând cu data predării-preluării acesteia și după această dată noul proprietar nu mai beneficiază de scutirea de impozit pe clădiri.

Art. 7. - Locuința care face obiectul prezentului contract nu poate fi înstrăinată înainte de termenele contractuale decât cu acceptul vânzătorului și după ce cumpărătorul achită integral vânzătorului sumele actualizate datorate și restituie suma actualizată obținută ca subvenție de la bugetul de stat.

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

Vânzător,

Cumpărător,

.....

.....

Director,

Contabil-șef,

.....

.....

Vizat Oficiul juridic Vizat C.F.P.

#### **GARANȚII CONTRACTUALE**

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

Semnătura garantului solidar sau plătitor

**ANEXA Nr. 7  
la normele metodologice**

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

#### **CERERE**

**de subvenții în sume fixe de la bugetul de stat pentru construcții de locuințe\*)  
(art. 7 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată)**

-----  
-----

Nr. Categori de beneficiari  
Subvenția totală  
crt.

Număr de cazuri  
- mii lei -

- 
1. Tineri căsătoriți care la data contractării locuinței au fiecare vârsta până la 35 de ani
  2. Persoane care beneficiază de facilități la cumpărarea sau la construirea unei locuințe potrivit prevederilor Legii nr. 42/1990, republicată
  3. Persoane calificate din agricultură, sănătate, administrație publică și culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural
  4. Alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale
- 

TOTAL:

---

Președinte  
(Primar general),  
.....

Secretar,  
.....

\*) Are la bază listele nominale pentru acordarea subvențiilor, aprobate de consiliile locale și însoțite de consiliile județene.

---

**ANEXA Nr. 8**  
**la normele metodologice**

Înregistrat la .....  
Nr. .... din .....

**CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE**  
**pentru suprafețele cu destinația de locuință\*)**

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

114/1996, republicată, și a repartitiei nr. .... din ....., emisă de ....., a intervenit prezentul contract.

#### I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., județul/sectorul ....., compusă din ..... camere în suprafață de ..... m<sup>2</sup> (cameră ..... m<sup>2</sup>, cameră ..... m<sup>2</sup>, cameră ..... m<sup>2</sup>, cameră ..... m<sup>2</sup>), dependințe în suprafață de ..... m<sup>2</sup> (baie ..... m<sup>2</sup>, bucătărie ..... m<sup>2</sup>, WC ..... m<sup>2</sup>, debara ..... m<sup>2</sup>, cămară ..... m<sup>2</sup>, boxă ..... m<sup>2</sup>, hol ..... m<sup>2</sup>, pod ..... m<sup>2</sup>, pivniță ..... m<sup>2</sup>, boxă ..... m<sup>2</sup>), ..... m<sup>2</sup> curte (grădină) și ..... m<sup>2</sup> terasă, folosite în exclusivitate, și ....., folosite în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei menționați în comunicarea de închiriere, astfel: ..... chiriaș, ..... soție, ..... fiu, ..... fiică.

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

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

#### II. Chiria aferentă locuinței închiriate

Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de ....., calculată în conformitate cu prevederile legale. Plata chiriei se suportă, corespunzător art. 44 alin. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, astfel: - de către chiriași .....lei\*\*); - de la bugetul local ..... lei.

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

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

În caz de neplată executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

#### III. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

a) Proprietarul se obligă: - să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință; - să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței; - să

întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.).

b) Chiriașul se obligă: - să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă; - să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente; - să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere; - să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere; - să predea proprietarului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței.

#### IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care: - obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului; - prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate; - impun chiriașilor să facă asigurări de daune; - exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale; - autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

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

b) la cererea proprietarului, atunci când: - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive; - venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, iar chiriașul nu a achitat valoarea nominală

a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare; - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora; - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței; - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată; c) chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă acestea au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului. Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și chiriașul este obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data execuției efective a hotărârii de evacuare. Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

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

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

Proprietar,

Chiriaș,

.....

.....

.....\*)

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

\*\*) Cota-parte pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale

veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuinței nr. 114/1996,

republicată. Diferența se va suporta din bugetul local. Se vor avea în vedere pentru acest

calcul prevederile legale în vigoare cu privire la închirierea locuințelor.

---

**ANEXA Nr. 9  
la normele metodologice**

**SITUAȚIA**

privind justificarea sumelor necesare pentru acoperirea de la bugetul local a  
diferenței până la valoarea nominală a chiriei aferente locuințelor sociale sau,  
după caz, a chiriei aferente locuințelor de necesitate

-----

Chiria lunară, din care:

		Venitul -----		
		mediu net	nominală	plătită
acordată	Numele			
Nr.	Adresa locuinței și prenumele	lunar/membru		de chiriaș
prin				
crt. chiriașului de familie			(sau 10%	
subvenție				
			din venitul	
			mediu net lunar)	
-----				
-----				
-----				
Total pe clădire				
-----				
TOTAL GENERAL:				
-----				

Director (Manager),

.....

\*) Denumirea unității specializate care răspunde de urmărirea  
investițiilor.

---

**ANEXA Nr. 10**  
**la normele metodologice**

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

**CERERE**

**de subvenție de la bugetul local pentru acoperirea chiriei nominale aferente  
locuințelor sociale sau, după caz, a chiriei nominale aferente locuințelor de  
necesitate în anul.....**

Nr. Categori crt. de beneficiari bugetul	Număr Chiria Subvenția de cazuri nominală, de la  din care: local
--	--

1. Tineri căsătoriți care au fiecare vârsta până la 35 de ani
2. Tineri proveniți din instituții de ocrotire socială și care au  
împlinit vârsta de 18 ani
3. Invalizi de gradele I și II
4. Persoane cu handicap
5. Pensionari
6. Veterani și văduve de război
7. Beneficiari ai prevederilor Legii nr. 42/1990, republicată
8. Beneficiari ai prevederilor Drecretului-lege nr. 118/1990,  
republicat, cu modificările ulterioare
9. Alte persoane sau familii

TOTAL:

Primar  
(Primar general),  
.....