

# LEGEA LOCUINȚEI

## CAPITOLUL I Dispoziții generale

**Art.1.** - Prezenta lege reglementează aspectele sociale, economice, tehnice și juridice ale construcției și folosinței locuințelor, având ca bază următoarele principii:

- a) accesul liber și neîngrădit la locuință este un drept garantat de lege;
- b) rezolvarea cerințelor de locuire constituie un obiectiv major al administrației publice centrale și locale.

**Art.2.** - (1) Termenii utilizați în cuprinsul prezentei legi au următorul înțeles:

a) *Locuința/unitatea de locuit*

Unitate funcțională, construcție de sine stătătoare sau componentă a unei construcții, formată din una sau mai multe camere de locuit situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct sau servitute de trecere și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit.

b) *Locuință convenabilă*

Locuință care, prin caracteristicile sale satisface cerințele utilizatorului la un moment dat, acoperind necesitățile esențiale de adăpostire, odihnă, preparare a hranei, educație și igienă, asigurând minimal exigențele prevăzute în anexa la prezenta lege.

c) *Locuință cu chirie*

Locuință dată de proprietar spre utilizare în regim de închiriere, cu respectarea legislației în vigoare.

d) *Locuință socială*

Locuință de care pot beneficia în regim de închiriere persoane sau familii a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței, ca aplicare a unor măsuri de protecție socială.

e) *Locuință de serviciu*

Locuință cu chirie care se atribuie spre utilizare funcționarilor publici, angajaților instituțiilor centrale și locale sau ai operatorilor economici, în condițiile stabilite de angajator, potrivit prevederilor legale.

f) *Locuință de intervenție*

Locuință destinată în mod exclusiv cazării funcționarilor publici, angajaților instituțiilor centrale și locale sau ai operatorilor economici, care desfășoară activități și/sau îndeplinesc funcții ce necesită prezența lor pe perioadă determinată în caz de urgență în cadrul respectivei unități.

g) *Locuință de necesitate*

Locuință destinată închirierii sau cazării temporare a persoanelor, familiilor sau gospodăriilor ale căror locuințe fie au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente, fie sunt supuse demolării în scopuri de utilitate publică, fie fac obiectul unor lucrări de reabilitare sau consolidare care nu se pot efectua în condiții de funcționare a clădirii.

h) *Locuință de protocol*

Locuință destinată utilizării de către persoanele care sunt alese sau numite în anumite funcții ori demnități publice, exclusiv pe durata exercitării mandatului.

i) *Locuință principală*

Locuință utilizată ca reședință principală, care corespunde domiciliului înscris în Cartea de Identitate.

j) *Locuință secundară*

Locuință utilizată temporar de către proprietar.

k) *Casă de vacanță*

Locuință utilizată temporar de către proprietar, destinată odihnei și recreării.

l) *Locuință vacantă*

Locuință care nu este ocupată, indiferent de motivele neocupării acesteia, declarată astfel de către proprietari.

m) *Locuința subvenționată*

Locuință pentru care:

1. Finanțarea sau achiziția acesteia s-a realizat din surse publice și/sau din credite acordate de stat sau cu dobânzi subvenționate de stat;
2. Ipoteca emisă în numele unei persoane juridice de drept public, respectiv instituții a administrației publice centrale sau locale nu a fost radiată;
3. Lucrările de consolidare și/sau reabilitare au fost finanțate, parțial sau total, din surse publice.

n) *Asociere în scopul dobândirii proprietății*

Asocierea mai multor persoane fizice sau juridice în scopul construirii de locuințe pe care le dețin sau le vor deține în proprietate.

o) *Dependința*

Spațiul accesoriu aferent locuinței destinat exclusiv asigurării folosinței în condiții normale a locuinței.

p) *Suprafața utilă a locuinței*

Suprafața construită desfășurată din care se scade suprafața ocupată de pereți. Suprafața utilă este suma tuturor suprafețelor încăperilor locuinței.

r) *Suprafața construită desfășurată a locuinței*

Suma suprafețelor secțiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor locuinței, delimitate de conturul exterior al pereților exteriori.

s) *Imobil cu destinație de locuit*

Construcția și terenul aferent pe care este amplasată aceasta, precum și terenul pe care urmează să se amplaseze o construcție având destinația principală de locuit, în conformitate cu documentația de urbanism aprobată.

t) *Investiții imobiliare*

Operațiuni juridice, economice și tehnice având drept scop dezvoltarea unui plan de afaceri cu privire la un imobil – dobândirea dreptului de proprietate, efectuarea de lucrări de construcții, exploatarea și valorificarea bunului imobil, precum și altele asemenea, potrivit prevederilor legale.

u) *Proprietate imobiliară*

Imobil sau parte a unui imobil, asupra căruia s-a dobândit un drept de proprietate prin acte juridice valabil încheiate.

v) *Imobil colectiv*

Ansamblu de proprietăți imobiliare în aceeași clădire și/sau în mai multe clădiri legate structural, având funcțiunea principală de locuit, din care unele părți sunt proprietăți individuale, reprezentate din unități de locuit sau, după caz, din unități de locuit și spații cu altă destinație decât aceea de locuință, iar restul, proprietate comună indiviză.

x) *Alte spații de locuit*

Spații și/sau amenajări cu funcțiuni echivalente locuirii, destinate cazării de tranzit sau temporare a unor persoane, localizate în cămine, centre de adăpost, hoteluri, pensiuni, cabane, tabere de corturi, căsuțe, module tip container ori în spații de locuit mobile/rulote, precum și alte construcții provizorii utilizate pentru cazarea personalului dislocat de instituții și operatori economici în vederea realizării ori supravegherii unor lucrări. Nu sunt considerate locuințe în sensul legii.

1. *Cămine liceale/studentești*

Clădiri dotate cu camere de locuit individuale și cu dependențele, dotările și utilitățile, parțial sau în totalitate comune, destinate cazării pe perioade determinate, corespunzătoare efectuării studiilor. Nu sunt considerate locuințe în sensul legii, dar pot servi ca reședințe temporare pentru cei cazați.

2. *Centre de adăpost*

Centru care oferă în principal adăpost persoanelor adulte care nu au unde locui, dar care poate oferi și servicii de asistență juridică și socială, consiliere psihologică în cazul femeilor, adolescenților și copiilor victime în cazuri de violență domestică, violență sexuală, hărțuire sexuală, trafic de persoane, prostituție, discriminare pe bază de sex sau orientare sexuală. Centrele de adăpost pot fi: 1. *centre de zi* care oferă și asistență socială, asistență medicală, asistență psihologică, eventual o masă pe zi; 2. *centre de noapte* care oferă cazare, igienă corporală, asistență socială, asistență medicală, cantină.

3. *Cămine de bătrâni*

Centru de rezidență persoane vârstnice care acordă asistență socială permanentă. Beneficiarii serviciilor de asistență socială din cadrul căminului sunt persoane defavorizate, persoane aflate în cazuri dificile, persoane neajutorate

care nu dețin o locuință sau care nu au posibilitatea obținerii unei locuințe, au fost părăsite de copii, soți sau soții, de familie în general.

y) *Familie*

Prin familie, în sensul prezentei legi, se înțelege soțul, soția, copiii și alte persoane aflate în întreținerea acestora, care locuiesc și gospodăresc împreună în aceeași locuință.

z) *Gospodărie*

Unitate formată din locuință și din persoane și/sau familii care locuiesc și gospodăresc împreună. Prin sintagma *gospodăresc împreună* se înțelege că persoanele îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: au domiciliul sau reședința comună, prevăzută în actele de identitate și contribuie împreună la achiziționarea sau la realizarea unor bunuri și a unor venituri din valorificarea și consumul acestora.

w) *Clădire de locuit*

Rezultatul unui ansamblu de lucrări pentru realizarea de construcții noi cu funcția de locuit sau de transformare, reabilitare și consolidare a unor construcții existente, destinate să îndeplinească funcția principală de locuit.

aa) *Transformare*

Ansamblul operațiunilor de modificare constructivă și funcțională, astfel încât să satisfacă cerințele de utilizare ca unități de locuit.

ab) *Reabilitare*

Ansamblul operațiunilor tehnice de modificare constructivă și/sau funcțională a clădirilor cu locuințe degradate, având ca scop refacerea și/sau ameliorarea stării de folosință a acestora, astfel încât să satisfacă cerințele esențiale privind calitatea în construcții, cerințele de confort și de economicitate, pentru a asigura nivelul exigențelor minimale stabilite de lege.

ac) *Consolidare*

Măsurile de intervenție în vederea punerii în siguranță a construcțiilor existente care prezintă niveluri insuficiente de protecție la acțiuni seismice, degradări sau avarieri ca urmare a producerii unor catastrofe naturale ori antropice.

ad) *Viabilizare terenuri*

Echiparea terenurilor cu dotări tehnico-edilitare, drumuri și căi de acces, precum și lucrări de sistematizare pe verticală, pentru îndeplinirea condițiilor necesare asigurării condițiilor de locuit și amplasării de construcții de locuințe.

ae) *Dezvoltator imobiliar* în domeniul construcției de locuințe

Persoana juridică care efectuează toate operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiari a unor locuințe, precum și coordonarea surselor de finanțare necesare realizării acestor operațiuni.

## CAPITOLUL II. Dezvoltarea construcției de locuințe

### *Secțiunea a 1-a - Condiții generale*

**Art. 3** – (1) Guvernul răspunde de aplicarea unitară, pe întreg teritoriul țării, a strategiei de dezvoltare a construcției de locuințe.

(2) Strategia de dezvoltare a construcției de locuințe se elaborează de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, pe baza fundamentării organelor administrației publice centrale interesate, a consiliilor județene, a Consiliului General al Municipiului București și a consiliilor locale, în acord cu documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

**Art. 4** –(1) Persoanele fizice sau juridice pot realiza, în condițiile legii, construcții de locuințe pentru folosință proprie sau în scopul valorificării acestora.

(2) Executarea construcțiilor de locuințe, indiferent de natura proprietății sau a amplasamentului, se face în condițiile legii și pe baza satisfacerii exigențelor minime prevăzute în anexa la prezenta lege și a respectării nivelurilor și cerințelor legale referitoare la calitate, în scopul protejării vieții oamenilor, a bunurilor acestora, a societății și a mediului înconjurător.

(3) Lucrările de construcții în vederea realizării de locuințe se execută, integral sau etapizat, după caz, numai în baza unei autorizații de construire emisă potrivit legii.

(4) Autorizația de construire pentru ansambluri de lucrări de locuințe se poate emite imediat, potrivit art. 7 alin. (16) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 5** – (1) Construcțiile de locuințe se pot amplasa, după caz, pe terenuri aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice, pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului și/sau al unităților administrativ-teritoriale, în condițiile prezentei legi.

(2) În oricare dintre situațiile prevăzute la alin. (1), beneficiarul / investitorul, trebuie să dețină și să probeze un drept real asupra terenului destinat amplasării construcțiilor de locuințe.

**Art. 6** – Pentru terenurile destinate construirii de locuințe, consiliile locale, consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București, după caz, asigură viabilizarea acestora, conform documentației urbanistice, în corelare cu programele de dezvoltare a construcțiilor de locuințe aprobate și a autorizațiilor de construire, în condițiile legii.

**Art. 7** – (1) Pentru dezvoltarea construcției de locuințe la nivel național, Guvernul poate aproba dezvoltarea de programe naționale și sectoriale privind construcția de locuințe, precum și programe de reabilitare și modernizare a fondului construit existent, în conformitate cu strategia națională a locuirii și programul de guvernare.

(2) Finanțarea programelor naționale și sectoriale de dezvoltare a construcției de locuințe se poate realiza cu fonduri de la bugetul de stat și/sau bugetele locale și din alte surse legal constituite, inclusiv prin atragerea capitalului privat.

(3) Consiliile locale, consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București au obligația să participe la implementarea programelor naționale și sectoriale privind dezvoltarea construcției de locuințe.

**Art. 8** - (1) Dezvoltarea construcției de locuințe face obiectul unor programe și acțiuni ale autorităților administrației publice locale și ale unor inițiative ale colectivităților locale, în conformitate cu obiectivele strategiei naționale a locuirii și cu programele locale de locuire.

(2) Desfășurarea programelor și acțiunilor privind promovarea unor investiții în construcția de locuințe la nivel local precum și repartizarea, administrarea și gestionarea locuințelor, se pot realiza prin direcțiile de specialitate din cadrul autorităților administrației publice locale sau organismele specializate înființate la inițiativa autorităților administrației publice locale.

**Art. 9** - Autoritățile publice locale au obligația să stabilească fondul necesar de locuințe sociale și locuințe de necesitate.

**Art. 10** – (1) În vederea identificării, programării și realizării obiectivelor legate de construcția de locuințe, a realizării și asigurării eficienței politicilor locale de locuire, autoritățile administrației publice locale au obligația să-și elaboreze un program local de locuire în termen de 1 an de la publicarea normelor la prezenta lege.

(2) Programul local de locuire este instrumentul de observare, de definire și de programare a investițiilor și acțiunilor în domeniul locuirii la nivelul unei unități administrativ-teritoriale, realizat în concordanță cu strategia națională a locuirii și programul de Guvernare, în vederea rezolvării nevoii de locuințe, a conservării și reabilitării fondului de locuințe existent și asigurării coeziunii sociale și teritoriale.

(3) Prin programul local de locuire se asigură definirea obiectivelor și coordonarea acțiunilor din domeniul locuirii și construcției de locuințe în corelare cu strategia națională a locuirii. Obiectivele înscrise în Programul local de locuire se stabilesc pentru o perioadă de minimum 4 ani.

(4) Programul local de locuire se comunică Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor.

### ***Secțiunea a 2-a - Sprijinul acordat de stat pentru dezvoltarea construcției de locuințe și pentru accesul la locuință***

**Art. 11** – (1) Statul poate sprijini dezvoltarea construcției de locuințe prin cofinanțarea programelor de construcții de locuințe, prin acordarea accesului la terenuri de construcție proprietate a statului, prin acordarea unor facilități fiscale și/sau prin acordarea de sprijin financiar sub formă de ajutor personalizat și sub formă de subvenții de la bugetul de stat.

(2) Fondurile aferente sprijinului financiar prevăzut la alin. (1) se asigură de la bugetul de stat prin bugetul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor și de la bugetele locale prin ordonatorii principali de credite, în limita prevederilor bugetare aprobate anual cu această destinație.

**Art. 12** - (1) Accesul la terenurile pentru dezvoltarea construcției de locuințe proprietate personală se asigură prin autoritățile administrației publice locale. Terenurile proprietate a statului, destinate dezvoltării construcției de locuințe, se pot transmite fără plată în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate și în administrarea consiliilor locale ale comunelor, orașelor, municipiilor, respectiv ale sectoarelor municipiului București, precum și, după caz, în administrarea consiliilor județene sau a Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu legislația în vigoare.

(2) În vederea realizării obiectivelor legate de construcția de locuințe, în conformitate cu prevederile art. 11, autoritățile locale au obligația să-și definească politici funciare locale în termen de 1 an de la intrarea în vigoare a

normelor le prezenta lege și să-și constituie în permanență rezerve funciare, situate în diferite amplasamente, pe care să poată fi construite locuințe sociale.

(3) Hotărârile consiliilor locale, respectiv hotărârile Consiliului General al Municipiului București cu privire la terenurile de construcții ce pot fi oferite persoanelor fizice sau juridice care doresc să investească pentru construcția de locuințe, vor fi aduse la cunoștință publică prin afișare la sediile primăriilor și la sediile consiliilor județene, precizând condițiile de vânzare, concesiune sau dare în folosință, precum și nivelul prețurilor, taxelor sau al redevențelor, după caz.

(4) Vânzarea, concesiunea sau darea în folosință a terenurilor pentru construirea de locuințe urmează regimul stabilit de prevederile legale în vigoare.

(5) Concesiunea terenurilor, pentru amplasarea locuințelor care se realizează prin investiții din profit de către persoane juridice, se face cu o reducere de până la 95% din redevență în cazul în care respectivele locuințe sunt destinate exploatării în regim de închiriere ca locuințe sociale sau sunt destinate cazării personalului propriu al persoanelor juridice investitoare.

(6) Direcțiile de specialitate și/sau organismele specializate pentru construirea și administrarea locuințelor, înființate la nivel local în condițiile art. 8, au dreptul de preempțiune asupra terenurilor care se concesionează în condițiile alin. (5) sau care se vând din patrimoniul unităților administrativ-teritoriale pe teritoriul cărora își desfășoară activitatea.

(7) Reducerea prevăzută la alin. (5) nu mai este aplicabilă în cazul în care locuințele primesc o altă destinație decât aceea pentru care a fost acordată, autoritățile administrației publice fiind abilitate să stabilească unilateral modalitatea de atribuire în folosință a terenurilor respective către concedenți. Rezilierea contractului de concesiune poate opera deplin drept în termenii și condițiile stipulate în acesta.

**Art. 13** - (1) Guvernul și/sau autoritățile administrației publice locale, după caz, pot stabili măsuri fiscale, la nivel național, la nivel sectorial și/sau la nivel local, în funcție de strategia și politicile de dezvoltare a construcției de locuințe și în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

(2) Proprietarii spațiilor închiriate în condiții similare locuințelor sociale beneficiază anual de scutire de impozit pe profitul realizat din chirii, precum și, după caz, de scutire de taxe pentru teren și de impozite pe clădire, aferente acestora, cu condiția ca valoarea taxelor și impozitelor respective să nu fie cuprinse în cuantumul chiriei.

### ***Secțiunea a 3-a – Locuința cu chirie***

**Art. 14** – (1) Închirierea locuințelor reprezintă o formă legală de exploatare a construcțiilor de locuințe prin care să se poată asigura realizarea unor profituri în condițiile pieței.

(2) Fondul de locuințe cu chirie se compune din construcții de locuințe aflate în proprietatea și/sau în administrarea unor persoane fizice sau juridice, autorități ale administrației publice centrale sau locale, utilizate pentru satisfacerea nevoilor de locuit ale unor persoane, familii sau gospodării, pe baza unui contract de închiriere.

(3) În funcție de regimul de exploatare, locuințele cu chirie pot avea destinație de:

- a) locuințe exploatate în regim de închiriere pe piața liberă a construcțiilor, inclusiv prin operațiuni de leasing imobiliar;
- b) locuințe sociale;
- c) locuințe de serviciu;
- d) locuințe de necesitate;
- e) locuințe de protocol;

**Art. 15** – (1) Obiectivele de investiții publice privind construcția de locuințe cu chirie, finanțate din bugetul de stat și/sau bugetele locale, se realizează la nivelul exigențelor minimale stabilite în anexa la prezenta lege pentru suprafețele construite, suprafețele utile și dotări.

(2) În situații deosebite, determinate de natura amplasamentului și de caracterul zonei, cu aprobarea ordonatorilor de credite, dată în baza unui studiu de piață, locuințele prevăzute la alin. (1) se pot construi cu suprafețe majorate cu până la 20% față de cele prevăzute în anexa la prezenta lege, iar peste această limită cu aprobarea Guvernului.

**Art. 16** - Închirierea locuințelor și raporturile juridice ce decurg din aceasta se reglementează prin lege specială.

### ***Secțiunea a 4-a – Locuința socială***

**Art. 17** – (1) Locuințele sociale urmează regimul de construcție și exploatare al locuințelor cu chirie.

(2) Locuințele sociale trebuie să fie realizate, ca unități de locuit, la nivelul exigențelor stabilite în anexa la prezenta lege.

**Art. 18** - (1) Fondul de locuințe sociale se compune din:

a) locuințe existente care, la data intrării în vigoare a prezentei legi, îndeplinesc cerințele prevăzute la art. 15 alin. (2) și rămân cu destinația de locuințe sociale;

b) locuințe existente care se constituie cu această destinație după intrarea în vigoare a prezentei legi și îndeplinesc cerințele prevăzute la art. 17 alin. (2) prin schimbarea modului de folosință, prin realizarea de construcții noi și prin transformarea și/sau reabilitarea unor construcții aflate în diferite faze de execuție sau a unor locuințe din fondul construit existent, achiziționate de autoritățile administrației publice în acest scop;

(2) Locuințele sociale pot fi exclusiv în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, precum și, după caz, în proprietatea privată a unor persoane fizice ori juridice.

(3) Consiliile locale, inclusiv ale sectoarelor municipiului București, consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București constituie, monitorizează, controlează și administrează întregul fond de locuințe sociale situate în raza administrativ-teritorială a acestora, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

**Art. 19 – (1)** Nu pot avea acces la o locuință socială persoanele singure sau familiile care se află în una din următoarele situații:

a) dețin în proprietate o locuință;  
 b) au deținut în proprietate o locuință pe care au înstrăinat-o după 22 decembrie 1989;  
 b) au beneficiat sau beneficiază de sprijinul statului prin credite și/sau execuție în realizarea unei locuințe;  
 c) persoane și/sau familii care la data solicitării au un venit mediu net lunar pe persoană în ultimele 6 luni peste câștigul salarial mediu nominal net pe economie din aceeași perioadă, în conformitate cu informațiile comunicate de Institutul Național de Statistică.

(2) La data repartiției locuinței, solicitantul are obligația să confirme îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1).

**Art. 20** - Locuințele sociale se repartizează, în ordinea de prioritate stabilită de autoritățile care le dețin, pe baza criteriilor stabilite prin norme metodologice aprobate prin hotărâre a Guvernului.

**Art. 21** - Beneficiarii locuințelor sociale nu au dreptul să subînchirieze, să transmită dreptul de locuire/folosire sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

#### ***Secțiunea a 5-a – Locuința de serviciu și locuința de intervenție***

**Art. 22 – (1)** Fondul de locuințe de serviciu urmează regimul de construcție și exploatare a locuințelor cu chirie și se compune din:

a) locuințe existente care, potrivit prevederilor legale, rămân cu destinația de locuințe de serviciu la data intrării în vigoare a prezentei legi;

b) locuințe care se constituie cu această destinație prin realizarea de construcții noi și prin transformarea și/sau reabilitarea unor construcții aflate în diferite faze de execuție și a unor locuințe din fondul construit, inclusiv a unor construcții aflate în diferite faze de execuție sau finalizate și neexploatate, care se achiziționează de pe piață.

(3) Condițiile și durata de închiriere vor fi stipulate în contractul de închiriere încheiat între părțile contractante, potrivit prevederilor contractului individual sau contractului colectiv de muncă, după caz.

**Art. 23** - Investițiile pentru realizarea locuințelor de serviciu se finanțează, în condițiile legii:

a) de la bugetul de stat sau bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual cu această destinație, pentru angajații autorităților administrației publice centrale sau locale și ai instituțiilor publice bugetare;

b) din bugetele proprii ale instituțiilor publice sau de interes public cu autonomie financiară și respectiv sursele bugetelor proprii ale agenților economici, pentru angajații acestora.

**Art. 24** - (1) Locuințele de serviciu finanțate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale aparțin domeniului public și nu vor depăși, de regulă, nivelul exigențelor minimale stabilite în anexa la prezenta lege pentru locuințe convenabile.

(2) În situații deosebite, cu aprobarea ordonatorilor principali de credite, locuințele prevăzute la alin. (1) se pot realiza cu suprafețe desfășurate construite majorate cu până la 20% față de cele prevăzute în anexa la prezenta lege.

(3) Locuințele de serviciu realizate în condițiile prezentei legi, cu finanțare integrală sau parțială din surse de la bugetul de stat sau de la bugetele locale, pot fi înstrăinate în condițiile legii, numai cu aprobarea Guvernului, respectiv a autorităților administrației publice locale care le dețin și numai în situația în care activitatea care a generat realizarea locuințelor respective s-a restrâns sau a încetat.

**Art. 25** – Locuința de intervenție se realizează și se exploatează în condițiile stabilite de deținător.

#### ***Secțiunea a 6-a – Locuința de necesitate***

**Art. 26** – (1) Locuințele de necesitate sunt în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale și se pot realiza pe amplasamentele prevăzute în documentațiile de urbanism și în condițiile prezentei legi.

(2) Fondul de locuințe de necesitate se compune din:

a) locuințe existente care, potrivit prevederilor legale, au destinația de locuințe de necesitate la data intrării în vigoare a prezentei legi;

b) locuințe noi sau rezultate din transformarea unor construcții aflate în diferite faze de execuție, inclusiv locuințe care se achiziționează de pe piață și care vor primi destinația de locuințe de necesitate.

(3) Consiliile locale, respectiv Consiliul General al Municipiului București, pot utiliza ca locuințe de necesitate, locuințele vacante din fondul construit, aflate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale.

**Art. 27** (1) În cazuri de extremă urgență, potrivit legii, cazarea temporară a persoanelor, familiilor sau gospodăriilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau antropice se poate asigura și în alte spații de locuit.

(2) Folosința spațiilor de locuit prevăzute la alin.(1) de către persoanele, familiile sau gospodăriile afectate este tranzitorie și gratuită, până la asigurarea unor locuințe de necesitate sau până la asigurarea stării normale de folosință a locuințelor acestora.

**Art. 28** - (1) Locuința de necesitate se închiriază temporar persoanelor și/sau familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile potrivit prevederilor art. 2 lit. g).

(2) Contractul de închiriere se încheie de către primar, respectiv primarul general al Municipiului București, sau de către o persoană împuternicită de acesta, pe baza hotărârii consiliului local, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, fiind valabil până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuințele.

(3) Contractul de închiriere se reziliază unilateral de către autoritatea publică locală în momentul în care nu mai sunt îndeplinite condițiile pentru care a fost repartizată locuința de necesitate.

**Art. 29** – Locuințele declarate temporar ca locuințe de necesitate se redau destinației și circuitului de valorificare și exploatare inițial după înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuințele potrivit prevederilor art. 2 lit. g), dar nu mai mult de 5 ani de la data repartizării.

**Art. 30** – (3) Locuințele vacante, construite cu destinație inițială de locuințe de necesitate se pot folosi de către administratorii acestora pentru cazarea tranzitorie a unor persoane sau familii.

### ***Secțiunea a 7-a – Locuința de protocol***

**Art. 31** – (1) Locuințele de protocol sunt proprietate publică a statului.

(2) Locuințele de protocol sunt dispuse, de regulă, în clădiri cu număr redus de apartamente destinate acestei folosințe.

(3) Administrarea fondului locativ de protocol se face printr-un operator specializat din sistemul instituțional, aflat sub coordonarea directă a Guvernului, care asigură evidența, întreținerea, repararea și conservarea acestuia, precum și stabilirea și încasarea chiriei.

(4) Atribuirea, ocuparea și folosirea locuințelor de protocol se fac în condițiile prezentei legi.

**Art. 32** – (1) Președintele României, președintele Senatului, președintele Camerei Deputaților și primul-ministru beneficiază, în condițiile prezentei legi, de câte o locuință de protocol, ca reședință oficială.

(2) Reședințele oficiale ale persoanelor prevăzute la alin. (1) se atribuie de către Guvern și sunt puse la dispoziția lor, împreună cu dotările aferente, pe perioada exercitării funcției.

(3) Lista cuprinzând imobilele cu destinație de reședință oficială, precum și celelalte locuințe de protocol și condițiile pe care acestea trebuie să le îndeplinească, inclusiv cele de dotare și confort, se stabilesc prin hotărâre a Guvernului.

**Art. 33** – (1) Pot beneficia de locuință de protocol, la cerere, cu plata chiriei prevăzută de lege, persoanele care îndeplinesc următoarele funcții publice: vicepreședinți ai Senatului și ai Camerei Deputaților, miniștrii și asimilații acestora, precum și președintele Curții Supreme de Justiție, președintele Curții Constituționale, președintele Curții de Conturi, președintele Consiliului Legislativ și avocatul poporului, pe durata exercitării funcției sau a mandatului.

(2) Pentru persoanele prevăzute la alin. (1), atribuirea locuinței de protocol se face prin decizie a primului-ministru.

(3) Atribuirea locuințelor de protocol se poate face numai dacă persoanele prevăzute la alin. (1) nu dețin, în localitatea în care își desfășoară activitatea, o altă locuință care să corespundă condițiilor stabilite potrivit art. 32 alin.(3).

### ***Secțiunea a 8-a – Casa de vacanță***

**Art. 34** - Construirea caselor de vacanță se realizează, de către persoane fizice și/sau operatori economici, pe terenurile aflate în proprietatea acestora sau concesionate în condițiile legii, numai în zonele stabilite prin documentațiile de urbanism și, după caz, conform documentațiilor de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

**Art. 35** - Casa de vacanță este considerată locuință numai în condițiile satisfacerii exigențelor minimale, prevăzute în anexa la prezenta lege.

**Art. 36** - (1) Casele de vacanță pot avea caracter de locuință secundară numai pentru persoanele fizice care le dețin în proprietate.

(2) Casele de vacanță aflate în patrimoniul operatorilor economici pot fi exploatate numai ca structuri turistice de primire cu funcțiuni de cazare turistică.

## **CAPITOLUL III. Administrarea proprietăților imobiliare cu destinație de locuință**

**Art. 37** – (1) Asigurarea administrării proprietăților imobiliare, construcții și terenuri aferente este în sarcina proprietarului.

(2) Proprietățile imobiliare pot fi date de proprietar în administrarea unor persoane fizice autorizate, asociații, servicii publice sau operatori economici specializați, după caz.

(3) În oricare dintre situații, obligațiile celor care administrează proprietăți imobiliare cu destinație de locuință sunt, în principal, următoarele:

- a) respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți;
- b) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit și a celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului;
- c) reprezentarea intereselor proprietarului în raport cu autoritățile administrației publice locale și centrale;
- d) gestionarea bunurilor și a fondurilor bănești;
- e) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor pentru exploatarea și întreținerea proprietăților, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;
- f) îndeplinirea oricăror altor obligații prevăzute de lege.

**Art. 38** – (1) În cazul imobilelor colective, fiecare proprietar răspunde de asigurarea condițiilor de funcționare normală atât a proprietății deținută în exclusivitate cât și a proprietății comune deținută în cotă-parte indiviză.

(2) Dispozițiile cuprinse în alin. (1) se aplică atât proprietarilor de locuințe, cât și proprietarilor spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință situate în clădiri destinate locuirii.

(3) Proprietarii din imobilele colective se constituie în asociații de proprietari, conform prevederilor legale, în scopul asigurării condițiilor de funcționare normală a imobilelor.

**Art. 39** - (1) Modalitatea de autorizare a administratorilor proprietăților imobiliare persoane fizice sau juridice, asociații, servicii publice sau operatori economici specializați, după caz, se reglementează prin lege.

(2) Administrarea imobilelor colective se reglementează prin lege specială.

**Art. 40** – (1) Construcțiile, situate în zone rezidențiale delimitate astfel prin documentațiile de urbanism aprobate potrivit legii, aflate în stare avansată de insalubritate sau de degradare fizică, și care pun în pericol sănătatea și/sau viața oamenilor, reprezintă pericol public.

(2) Starea de insalubritate sau de degradare fizică a construcțiilor prevăzute la alin. (1) poate fi sesizată primarului, pe orice cale, de către orice persoană. Primarul are obligația ca, prin serviciile de specialitate din subordine, să verifice situația sesizată și, după caz, să propună consiliului local declararea ca pericol public a construcțiilor prevăzute la alin. (1), precum și aprobarea măsurilor și acțiunilor necesare remedierii situației, precum și termenele de realizare a acestora.

(4) În cazul în care Consiliul Local hotărăște că, potrivit legii, construcțiile prevăzute la alin. (2) reprezintă pericol public, primarul are obligația de a notifica deținătorilor legali ai acestora obligațiile ce le revin în aplicarea măsurilor și respectarea termenelor prevăzute în hotărâre.

(5) În situația în care, la expirarea termenelor prevăzute la alin. (4) nu a fost eliminată starea de pericol public, primarul va desemna, în condițiile legii, un expert autorizat care va stabili măsurile ce se impun și, pe baza acestora, va emite o somație cu termen de realizare ultimativ.

(6) Cheltuielile efectuate de primărie pentru realizarea expertizei cad în sarcina deținătorilor legali ai construcțiilor expertizate.



## CAPITOLUL IV Răspunderi și sancțiuni

**Art. 41** – (1) Constituie contravenții la prevederile prezentei legi următoarele fapte, dacă nu au fost săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii, să constituie infracțiuni și se sancționează cu amendă de la 2.000 la 5.000 lei:

- a) proiectarea construcțiilor de locuințe fără satisfacerea exigențelor minimale prevăzute în anexa la prezenta lege;
  - b) nerespectarea de către deținătorul construcției a obligațiilor cuprinse în notificarea prevăzută la art. 38 alin. (4);
  - c) dacă nu se elaborează planul local de locuire în termenul prezentat la art. 10 alin. (1);
  - d) nerespectarea dispozițiilor art. 12 alin. (1) privind acordarea accesului la terenuri de construcție proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, unor persoane fizice sau juridice neîndreptățite potrivit prezentei legi;
  - e) dacă nu și-au definit politici funciare locale în termenul prezentat la art. 12 alin. (2);
  - f) nerespectarea dispozițiilor art. 12 alin. (3), cu privire la publicitatea terenurilor disponibile pentru construcția de locuințe;
  - g) schimbarea destinației inițiale a locuințelor amplasate pe terenuri concesionate în condițiile art. 12 alin. (5) de către proprietarii și/sau administratorii acestora, pe perioada termenului contractual de concesiune a terenurilor și după o perioadă de exploatare mai mică de 5 ani;
  - h) dacă nu repartizează locuințele sociale în ordinea de prioritate stabilită sau dacă le repartizează cu nerespectarea criteriilor de repartizare, conform prevederilor legale;
  - i) schimbarea regimului de exploatare a locuințelor sociale în alte condiții decât cele prevăzute prin prezenta lege și/sau nerecunoașterea contractelor de închiriere de către noii proprietari, respectiv de către noii administratori, la preluarea locuințelor sub orice formă de la proprietarii, respectiv administratorii anteriori;
- (2) Sancțiunile contravenționale prevăzute la alin. (1) se aplică persoanelor juridice și fizice vinovate.

**Art. 42** - Prin hotărâre de guvern sunt actualizate anual cuantumul contravențiilor stabilite prin prezenta lege.

**Art. 43** - (1) Constatarea și aplicarea sancțiunilor contravenționale prevăzute la art. 41 se fac de către persoane cu atribuții de control din cadrul:

- a) Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C. -, pentru cele prevăzute la alin. (1) lit. a);
  - b) consiliilor județene, respectiv Consiliul General al Municipiului București, pentru cele prevăzute la alin. (1) lit. d) și f);
  - c) consiliilor locale, respectiv ale sectoarelor municipiului București, pentru cele prevăzute la lit. b), c) și i);
- (2) Contravențiilor prevăzute de prezenta lege le sunt aplicabile dispozițiile Ordonanței Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

## CAPITOLUL V Dispoziții tranzitorii și finale

**Art. 44** – (1) În imobilele colective, proprietățile imobiliare se supun prevederilor prezentei legi ca entități evaluate individual.

(2) În aplicarea prevederilor prezentei legi, dovada dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale asupra unei unități de locuit se face numai pe baza documentelor furnizate de sistemul de evidență cadastral-juridică al Cărții funciare.

**Art. 45** – Prevederile Ordonanței Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investițiilor pentru realizarea unor lucrări publice și construcții de locuințe, aprobată și modificată prin Legea nr. 82/1995, cu modificările și completările ulterioare, se aplică în continuare până la terminarea locuințelor care fac obiectul acestor prevederi și sunt începute până la data intrării în vigoare a prezentei legi.

**Art. 46** - Persoanele care beneficiază, potrivit prevederilor legale, de drepturi mai favorabile decât cele prevăzute în prezenta lege, care se referă, printre altele, la materia raporturilor juridice privind locuirea și a celor conexe acestora, se bucură în continuare de aplicarea acelor drepturi.

**Art. 47** - Prezenta lege intră în vigoare în termen de 60 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României.

**Art. 48** – (1) În termen de 60 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României a prezentei legi, prin ordin comun al ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor și al ministrului internelor și reformei administrative, va fi aprobată metodologia și conținutul cadru al programului local de locuire.

(2) În termen de 60 de zile de la publicarea în Monitorul Oficial al României a prezentei legi, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor va elabora și va supune aprobării Guvernului norme metodologice de aplicare a prezentei legi.

**Art. 49** - La data intrării în vigoare a prezentei legi sunt abrogate:

- Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Decretul Consiliului de Stat nr. 256/1984 privind îmbunătățirea regimului de construire a locuințelor și modificarea unor reglementări referitoare la stabilirea prețurilor limită ale locuințelor care se construiesc din fondurile statului, a prețurilor de contractare ale locuințelor proprietate personală și a prețurilor de vânzare ale locuințelor din fondul locativ de stat, cu excepția art. 3 și a anexelor nr. 3 și 4, publicat în Buletinul Oficial nr. 57 din 20 iulie 1984;
- orice alte dispoziții contrare prevederilor prezentei legi.

**ANEXA**  
**EXIGENTE MINIMALE**  
**pentru locuințe**

**A. Cerințe minimale:**

- acces liber individual la spațiul locuibil, fără tulburarea posesiei și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o altă persoană sau familie;
- spațiu pentru odihnă;
- spațiu pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrică și apa potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere.

**B. Suprafețe minimale:**

Persoane/familie	Camere/locuință	Cameră de zi	Dormitoare	Loc de luat masa	Bucătărie	Încăperi sanitare	Spații de depozitare	Suprafață utilă	Suprafață construită
nr.	nr.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1	1	18,00	-	2,50	5,00	4,50	2,00	37,00	58,00
2	2	18,00	12,00	3,00	5,00	4,50	2,00	52,00	81,00
3	3	18,00	22,00	3,00	5,50	6,50	2,50	66,00	102,00
4	3	19,00	24,00	3,50	5,50	6,50	3,50	74,00	115,00
5	4	20,00	34,00	3,50	6,00	7,50	4,00	87,00	135,00
6	4	21,00	36,00	4,50	6,00	7,50	4,50	93,00	144,00
7	5	22,00	46,00	5,00	6,50	9,00	5,00	107,00	166,00
8	5	22,00	48,00	6,00	6,50	9,00	5,50	110,00	171,00

NOTĂ:

- Suprafața camerei de zi de la locuința cu o cameră include spațiul pentru dormit.

- Locul de luat masa poate fi înglobat în bucătărie sau în camera de zi.
- Înălțimea liberă minimă a camerelor de locuit va fi de 2,55 m, cu excepția mansardelor, supanțelor și nișelor, la care se va asigura un volum minim de 15 m<sup>3</sup> de persoană.
- Suprafața locuibilă este suprafața desfășurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi.
- Suprafața utilă a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, băi, WC, duș, bucătărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile golurilor de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nișele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,50 m<sup>2</sup> pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex, rampa, mai puțin palieretele, nu se cuprinde în suprafața utilă a locuinței.
- Suprafața construită pe locuință, prevăzută în tabelul B, este suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei-părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței; în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.
- Suprafața încăperii sanitare principale din locuință va permite accesul la cada de baie al persoanelor imobilizate în scaun cu roțile.
- Încăperea sanitară se include în locuință, în cazul în care pot fi asigurate alimentarea cu apă și canalizarea.
- Lățimea minimă de circulație a coridoarelor și a vestibulului din interiorul locuinței va fi de 120 cm.
- În funcție de amplasamentul construcției, suprafețele construite pot avea abateri în limitele de ±10%.
- Numărul de persoane pe locuințe se utilizează la repartizarea locuințelor sociale, de intervenție, de serviciu și de necesitate.

### C. Încăperi sanitare:

Număr de camere/locuință

	1	2	3	4	5
Baie	1	1	1	1	2
Duș	-	-	-	1	-
WC	-	-	1	-	-

NOTĂ:

- În baie se va prevedea spațiul pentru mașina de spălat rufe.
- Încăperile sanitare vor fi ventilate direct sau prin coș de ventilație.

### D. Dotarea minimă a bucătăriei

Nr. de camere/locuință	1-2	3	4	5
Spălător cu cuvă și picurător	1	1	1	1

NOTĂ:

- În bucătărie se vor prevedea: coș de ventilație, spațiu pentru frigider și pentru masa de lucru.

#### E. Dotarea minimă cu instalații electrice

	Dormitor	Cameră de zi	Bucătărie	Baie	Duș	WC
Loc de lampă	1	1	-	-	-	-
Aplică	-	-	1	1	1	1
Comutator	1	1	-	-	-	-
Întreprător	-	-	1	1	1	1
Priză	2	3	1	-	-	-
Priză cu contact de protecție	-	-	1	1	-	-

#### NOTĂ:

- Se vor prevedea întrerupătoare și aplice pentru fiecare spațiu de depozitare și spațiu de circulație.
- Priza cu contact de protecție, instalată pentru baie, se montează în exteriorul încăperii.
- Fiecare locuință va fi prevăzută cu instalație de sonerie.
- În clădiri cu mai multe locuințe se vor prevedea instalații și prize pentru antena colectivă și telefon.
- Pentru locuințele situate în mediul rural, dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuare controlată a apelor uzate.

#### F. Spații și instalații de folosință comună pentru clădiri cu mai multe locuințe

- Instalații de prevenire și stingere a incendiilor, precum și ascensor conform normelor în vigoare.
- Spații pentru biciclete, cărucioare și pentru uscarea rufelor.
- Spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.
- Spații pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, în situațiile în care nu se pot asigura încălzirea centrală și/sau gaze la bucătărie.
- Rampă de acces pentru persoanele imobilizate în scaun cu roțile.