# Legea nr. 145/1999
# privind modificarea si completarea Legii locuintei nr. 114/1996

**Publicată în: Monitorul Oficial nr. 439 din 09/09/1999**

Art. I.

Legea locuintei 114/1996, republicata in M.Of. 393/31-12-1997, cu modificarile aduse prin O.U.G. 44/1998, se modifica si se completeaza dupa cum urmeaza:

1. Articolul 5 se completeaza cu alineatele 3 si 4 cu urmatorul cuprins:
"Sunt scutite de T.V.A., cu drept de deducere a acesteia, constructia de locuinte, consolidarea si reabilitarea locuintelor existente, realizate in conditiile alin. 1 si 2 din prezentul articol, ale art. 6 si 7, art. 20, 50, 55, 62 si art. 63, precum si constructia reabilitarea, consolidarea si extinderea locuintelor, cu exceptia caselor de vacanta a caror finantare se realizeaza prin credite acordate de Agentia Nationala pentru Locuinte, infiintata in baza Legii 152/1998.
Lucrarile privind cladirile si terenurile necesare pentru construirea de locuinte, cu exceptia caselor de vacanta realizate prin Agentia Nationala pentru Locuinte, sunt de utilitate publica."

2. Alineatul 2 al articolului 7 va avea urmatorul cuprins:
"Persoanele din categoriile mentionate la lit. a)-d) pot beneficia de o subventie de la bugetul de stat in limitele prevederilor bugetare anuale, in raport cu venitui mediu net lunar pe membru de familie, de pana la 30% din valoarea locuintei calculata la valoarea finala a acesteia, precum si de plata in rate lunare, pe termen de 20 de ani, a diferentei fata de pretul final al locuintei, dupa ce s-au scazut subventia si avansul minim obligatoriu de 10% achitat de contractant, din valoarea locuintelor calculata la data contractarii."

3. Alineatele 3 si 4 ale articolului 7 se abroga.

4. Articolul 13 se completeaza cu alineatul 2 cu urmatorul cuprins:
"Locuintele nerepartizate sau necontractate pana la finalizare pot fi vandute in conditiile prevederilor legale."

5. Alineatele 1 si 5 ale articolului 20 vor avea urmatorul cuprins:
"Casa de Economii si Consemnatiuni va acorda credite persoanelor fizice de cetatenie romana, domiciliate in Romania, pentru construirea, cumpararea, reabilitarea si repararea capitala a locuintelor proprietate personala, ale caror suprafete construite nu depasesc limitele cuprinse in anexa 1, pe maximum 20 de ani. Creditele se acorda cu o dobanda egala cu cea acordata de Casa de Economii si Consemnatiuni la depunerile pe termen ale populatiei, la care se adauga o marja de 5 puncte procentuale si se suporta:
a) 15%, de catre beneficiarul creditului;
b) diferenta, pana la nivelul total al dobanzii, inclusiv marja de dobanda, de la bugetul de stat, in limita prevederilor aprobate anual cu aceasta destinatie in bugetul Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

La depozitul constituit, Casa de Economii si Consemnatiuni va bonifica o dobanda egala cu cea suportata pentru depozitele pe termen de un an. Depozitul nu va fi restituit inainte de rambursarea integrala a creditului si poate fi utilizat pentru restituirea ultimelor transe ale creditului, in limitele cuantumului depozitului constituit."

6. Articolul 20 se completeaza cu alineatul 9 cu urmatorul cuprins:
"De prevederile prezentului articol pot beneficia, in vederea terminarii lucrarilor de constructii, si persoanele care au cumparat, potrivit legii, locuinte aflate in diferite stadii de executie, situate in blocuri incepute inainte de anul 1990 si neterminate."

7. Articolul 27 va avea urmatorul cuprins:
"Art. 27. - In cazul parasirii definitive a domiciliului de catre titularul contractului de inchiriere sau al decesului acestuia, precum si in cazul titularului de contract, nerezident, care, fara a fi detasat, nu a mai folosit locuinta mai mult de 2 ani, fara intrerupere, inchirierea continua, dupa caz:
a) in beneficiul sotului sau al sotiei, daca a locuit impreuna cu titularul;
b) in beneficiul descendentilor sau al ascendentilor, daca au locuit impreuna cu acesta;
c) in beneficiul altor persoane care au avut acelasi domiciliu cu titularul cel putin un an si care au fost inscrise in contractul de inchiriere.
In cazul mai multor cereri, beneficiul contractului de inchiriere se dispune prin hotarare judecatoreasca.
In lipsa persoanelor care pot solicita locuinta, potrivit alin. 1, contractul de inchiriere inceteaza in termen de 30 de zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului sau de la data inregistrarii decesului ori de la implinirea termenului de 2 ani de nefolosire neintrerupta a locuintei."

8. Litera b) a alineatului 2 al articolului 34 va avea urmatorul cuprins:
"b) efectuarea formalitatilor necesare in angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor pentru exploatarea si intretinerea cladirii, derularea si urmarirea realizarii acestor contracte."

9. Alineatul 2 al articolului 35 va avea urmatorul cuprins:
"In acest scop proprietarii se pot constitui in asociatii cu personalitate juridica."

10. Dupa articolul 35 se introduce articolul 35.1 cu urmatorul cuprins:
"Art. 35.1 - Asociatia de proprietari are un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor si altor spatii, proprietate a membrilor sai, precum si un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de contributie la cheltuielile comune ale cladirii cu mai multe apartamente si/sau spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta, dupa cheltuielile de judecata datorate tuturor creditorilor in interesul carora au fost facute.
Privilegiul se inscrie in registrul de publicitate imobiliara al judecatoriei, la cererea presedintelui asociatiei de proprietari, pe baza extraselor de pe listele lunare de plata a cotelor de contributie din care rezulta suma datorata, in cazul in care creanta reprezinta o restanta de cel putin 3 luni. Privilegiul se radiaza la cererea reprezentantului legal al asociatiei sau a proprietarului, pe baza chitantei sau a altui nscris prin care asociatia confirma plata sumei datorate.
Operatiunile de publicitate imobiliara privitoare la privilegiul prevazut la alin.1 si 2 sunt scutite de taxa de timbru."

11. Alineatul 1 al articolului 42 va avea urmatorul cuprins:

"Au acces la locuinta sociala, in vederea inchirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar, realizat in ultimele 12 luni, cu cel putin 20% sub nivelul venitului net lunar pe membru de familie sau, dupa caz, pe persoana, stabilit conform prevederilor art. 8 alin. 2."

12. Litera d) a articolului 48 va avea urmatorul cuprins:
"d) detin, in calitate de chirias, o alta locuinta din fondul locativ de stat."

13. Articolul 56 se completeaza cu alineatul 2 cu urmatorul cuprins:
"Locuintele de necesitate libere se pot constitui temporar ca fond de locuinte sociale."

14. Alineatele 2 si 3 ale articolului 58 vor avea urmatorul cuprins:
"Resedintele oficiale ale persoanelor prevazute la alin. (i) se atribuie de catre Guvern si sunt puse la dispozitia lor, impreuna cu dotarile aferente, pe perioada exercitarii functiei, de catre Regia Autonoma "Administratia Patrimoniului Protocolului de Stat".
Lista cuprinzand imobilele cu destinatie de resedinta oficiala, precum si celelalte locuinte de protocol si conditiile pe care acestea trebuie sa le indeplineasca. iriclusiv cele de dotare si confort, se stabilesc prin hotarare a Guvernului."

15. Articolul 59 se completeaza cu alineatele 4 si 5 cu urmatorul cuprins:
"Locuintele de protocol se amplaseaza numai in cladiri cu numar redus de apartamente destinate acestei folosinte.
Suprafetele locuintelor de protocol vor fi cu cel putin 30% mai mari decat cele prevazute in anexa 1, care face parte integranta din prezenta lege."

16. Articolul 62 se completeaza cu alineatul 4 cu urmatorul cuprins:
"Locuintele realizate potrivit prevederilor O.G. 19/1994, pentru care nu s-au emis repartitii si nu s-au incheiat precontracte sau contracte de vanzarecumparare pana la finalizarea acestora, pot fi repartizate si contractate in conditiile prevazute la art. 7 si 10."

17. Articolul 69 va avea urmatorul cuprins:
"Art. 69. - Proprietarii din cladirile cu mai multe locuinte in proprietate privata sau mixta, constituiti in asociatii de locatari potrivit Legii 5/1973 privind adnninistrarea fondului locativ si reglementarea raporturilor dintre proprietari si chiriasi, se reorganizeaza in asociatii de proprietari in conformitate cu Regulamentul-cadru al asociatiilor de proprietari, cuprins in anexa 2 care face parte integranta din prezenta lege.
Pana la infiintarea si functionarea birourilor de carte funciara, inregistrarea proprietatii in vederea constituirii asociatiilor de proprietari se face in registrele de publicitate de la birourile de transcriptiuni si inscriptiuni imobiliare din judecatorii.
Pana la data dobandirii personalitatii juridice a asociatiei de proprietari, asociatiile de locatari constituite potrivit Decretului Consiliului de Stat nr. 387/1977 pentru aprobarea Statutului privind oroanizarea si functionarea asociatiei locatarilor isi desfasoara activitatea pe baza statutului propriu si a dispozitiilor prezentei legi."

18. Articolul 70 se abroga.

19. Literele a) si i) ale articolului 3 din anexa 2 vor avea urmatorul cuprins:
"a) prin blocde locuinte-cladire-condominiu se intelege o proprietate imobiliara din care unele parti sunt propnetati individuale, reprezentate din apartamente sau spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta, iar restul, proprietate comuna indiviza.

Prin asimilare, poate fi definit condominiu si un tronson, cu una sau mai multe scari, din cadrul cladiriii de locuit, in conditiile in care se poate delimita proprietatea comuna. Proprietatea imobiliara nu este un condominiu decat daca cota-parte indiviza de proprietate comuna revine proprietarilor si nu poate fi separata de proprietatea asupra apartamentelor sau spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta;"
."i) prin cheltuieli comune se intelege cheltuielile sau obligatiile financiare ale asociatiei, care sunt legate de exploatarea, reparatia sau intretinerea proprietatii comune sau care nu pot fi inregistrate pe fiecare proprietate individuala."

20. Articolele 4 si 5 din anexa 2 vor avea urmatorul cuprins:
"Art. 4. - Asociatia de proprietari se constituie pe baza hotararii a cel putin jumatate plus unul din numarul proprietarilor apartamentelor si spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta, din cadrul unei cladiri.
In cladirile de locuit cu mai multe tronsoane sau scari se pot constitui asociatii de proprietari pe fiecare tronson sau scara in parte, daca proprietatea comuna aferenta tronsonului sau scarii poate fi delimitata si daca este posibila repartizarea cheltuielilor comune pe tronsoane sau scari.
Art. 5. - Cererea pentru dobandirea personalitatii juridice a asociatiei de proprietari, impreuna cu statutul, acordul de asociere si procesul-verbal al adunarii constitutive se inregistreaza la organul financiar local in a carui raza teritoriala se afla cladirea.
Asociatia de proprietari dobandeste personalitate juridica in baza incheierii judecatorului delegat la organul financiar local de catre eresedintele judecatoriei in a carei circumscriptie teritoriala se afla imobilul.
Incheierea se da fara citarea partilor si este executorie.
Incheierea este supusa recursului in termen de 5 zile de la comunicare. Recursul se judeca cu citarea partilor."

21. Alineatul 1 al articolului 6 si articolul 7 din anexa 2 se abroga.

22. Articolul 8 din anexa 2 va avea urmatorul cuprins:
"Art. 8. - Acordul de asociere trebuie sa contina mentiuni privind: numele, prenumele si domiciliul proprietarilor, rndividualizarea proprietatii potrivit titlului de proprietate."

23. Articolul 10 din anexa 2 va avea urmatorul cuprins:
"Art. 10. - Stabilirea cotei-parti din cheltuielile de reparatie a proprietatii comune ce revine fiecarui proprietar din cadrul condominiului se face proportional cu cota-parte din proprietatea comuna aferenta proprietatii individuale. Cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii legate de proprietatile individuale din condominiu si care nu pot fi inregistrate pe fiecare dintre acestea sau pentru servicii legate de exploatarea si intretinerea proprietatii comune se repartizeaza in conformitate cu normele si normativele avute in vedere la facturarea comuna a acestora si/sau in conformitate cu clauzele prevazute in contractele incheiate cu furnizorii respectivelor servicii."

24. Articolul 11 din anexa 2 va avea urmatorul cuprins:
"Art. 11. - In cazul spatiilor, respectiv al apartamentelor cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate vor fi realementate potrivit dreptului comun."

25. Articolul 12 din anexa 2 va avea urmatorul cuprins:
"Art. 12. - Acordul de asociere si statutul pot fi modificate in aceleasi conditii prevazute pentru constituirea asociatiei.
Modificarile prevazute la alin. 1 se inregistreaza in conditiile stabilite pentru dobandirea

personalitatii juridice."

26. Articolul 13 din anexa 2 va avea urmatorul cuprins:
"Art. 13. - Inscrierea ulterioara in asociatia de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenti la adunarea de constituire se face la cererea acestora, fara alte formalitati."

27. Alineatul 3 al articolului 21 din anexa 2 va avea urmatorul cuprins:
"Pentru situatii speciale, intrunirea asociatiei poate fi convocata oricand de catre comitetul executiv sau de catre membri ai asociatiei care detin in total cel putin 20% din cotele de proprietate."

28. Articolul 22 din anexa 2 va avea urmatorul cuprins:
"Art. 22. - Asociatia de proprietari poate adopta hotarari, daca majoritatea membrilor sunt prezenti personal sau prin reprezentant.
Daca nu este intrunit cvorumul, adunarea va fi suspendata si reconvocata.
La adunarea reconvocata, daca exista dovada ca toti membrii asociatiei de proprietari au fost convocati, hotararile pot fi adoptate prin votul majoritatii membrilor prezenti.
Hotararile adunarii generale a asociatiei de proprietari privind buna intretinere si exploatare a cladirii de locuit sunt obligatorii si pentru proprietarii din aceeasi cladire care nu sunt membri ai asociatiei."

29. Formula introductiva a alineatului 1 al articolului 23 din anexa 2 va avea urmatorul cuprins:
"Art. 23. - Pentru adoptarea hotararilor asociatiei de proprietari se vor avea in vedere urmatoarele:"

30. Alineatul 2 al articolului 23 din anexa 2 va avea urmatorul cuprins:
"Hotararile asociatiei de proprietari vor fi luate cu votul majoritatii membrilor asociatiei prezenti la lucrarile adunarii."

31. La articolul 24 din anexa 2, literele b-e) si h)-j) vor avea urmatorul cuprins:
"b) angajeaza si elibereaza din functie pe cel care administreaza proprietatea sau pe ceilalti functionari sau angajati, in vederea administrarii si bunei functionari a cladirii; personalul necesar bunei gospodariri a partilor si a instalatiilor de folosinta comuna ale cladirilor poate fi angajat prin contract individual de munca sau prin conventie civila
c) actioneaza sau sustine in justitie, in nume propriu sau in numele proprietarilor asociati, interesele legate de cladire
d) incheie contracte si isi asuma obligatii in nume propriu sau in numele proprietarilor asociati, in interesele legate de cladire
e) reglementeaza folosirea, intretinerea, repararea, inlocuirea si modificarea partilor proprietatii comune;
h) asigura completarea la zi a cartii tehnice a constructiei
i) asigura urmarirea comportarii in timp a constructiei, pe toata durata de existenta a acesteia;
j) exercita alte atributii care i-au fost conferite prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociati."

32. Articolul 25 din anexa 2 va avea urmatorul cuprins:
"Art. 25. - Daca o hotarare a asociatiei de proprietari este contrara legii sau acordului de asociere sau este de natura sa produca daune considerabile intereselor proprietarilor, acestia pot ataca in justitie respectiva hotarare, in termen de 60 de zile de la adoptarea

acesteia. Actionarea in justitie nu trebuie sa intrerupa executarea hotararii decat in cazul in care instanta dispune suspendarea acesteia."

33. Articolul 27 din anexa 2 va avea urmatorul cuprins:
"Art. 27. - Presedintele asociatiei de proprietari reprezinta asociatia in derularea contractelor si isi asuma obligatii in numele acesteia. El reprezinta asociatia de proprietari impotriva unui tert, inclusiv in actiunile initiate de asociatie impotriva unui proprietar sau chirias care nu si-a indeplinit obligatiile fata de asociatie sau in procesele initiate de un proprietar care contesta o hotarare a asociatiei de proprietari."

34. Dupa articolul 31 din anexa 2 se introduce articolul 31.1 cu urmatorul cuprins:
"Art. 31.1. - Dispozitiile cuprinse in prezentul regulament-cadru referitoare la proprietarii de apartamente se aplica si proprietarilor spatiilor cu alta folosinta decat aceea de locuinta, situate in cladiri destinate locuirii."

Art. II.
Legea locuintei 114/1996, republicata in M.Of. 393/31-12-1997, cu modificarile si completarile ulterioare, inclusiv cu cele aduse prin prezenta lege, va fi republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I dandu-se textelor numerotarea corespunzatoare.