



MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

Anul IX — Nr. 203

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRÂRI ȘI ALTE ACTE

Joi, 21 august 1997

SUMAR

<u>Nr.</u>	<u>Pagina</u>
	HOTĂRÂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI
446.	— Hotărâre privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 1-16

HOTĂRÂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRÂRE privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996

În temeiul dispozițiilor art. 68 din Legea locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare,

Guvernul României hotărăște :

Articol unic. — Se aprobă Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

PRIM-MINISTRU
VICTOR CIORBEA

Contrasemnează:
Ministrul lucrărilor publice
și amenajării teritoriului,
Ioan Lucăcel,
secretar de stat
Ministru delegat pe lângă
primul-ministru pentru coordonarea
Secretariatului General al Guvernului
și a Departamentului
pentru Administrație Publică Locală,
Remus Opreș
Ministru de stat, ministrul finanțelor,
Mircea Ciurara



NORME METODOLOGICE

pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare

I. PREVEDERI GENERALE

1. Primarii sau, după caz, delegațiile permanente ale consiliilor județene, abilitați, conform legii, să elibereze autorizații de construire, au obligația să verifice și să consemneze, la eliberarea acestor autorizații pentru construcții de locuințe noi, îndeplinirea exigențelor minime cuprinse în anexa nr. 1 la Legea locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare, denumită în continuare *lege*, privind suprafețele și nivelul de dotare a încăperilor ce compun locuințele.

Exigențele minime 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.

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 până la nivelul exigențelor minime stabilite de lege.

Autorizarea executării construcțiilor de locuințe începute înainte de intrarea în vigoare a legii și sistate din diferite motive, a căror execuție se reia după această dată, va ține seama de condițiile stabilite prin proiectele care au fost inițial elaborate și aprobate.

2. Persoanele prevăzute la art. 5 alin. (1) și art. 6 din lege vor menționa, în cererea pentru obținerea autorizației de construire, categoria de locuințe sau de lucrări, după caz.

3. Persoanele juridice române, care investesc, din profit, pentru viabilizarea unor terenuri destinate construirii de locuințe, vor solicita eliberarea autorizațiilor de construire cu precizarea lucrărilor care se vor realiza și a valorii investiției respective.

Primarii și, după caz, delegațiile permanente ale consiliilor județene sunt obligați să verifice și să înscrie, în documentele de autorizare, condițiile obligatorii privitoare la respectarea traseelor și a capacităților rețelelor de infrastructură impuse de cerințele dezvoltării zonei respective.

4. Organele financiare vor opera scutirea de impozit asupra profitului investit sau, în cazul creditelor acordate de Casa de Economii și Consemnațiuni, subvenționarea dobânzilor, numai pentru beneficiarii investitori care prezintă documentele legale privind autorizarea și recepția lucrărilor de construcții sau de viabilizare a terenurilor, cu confirmarea autorităților administrației publice locale referitoare la respectarea exigențelor minime prevăzute în anexa nr. 1 la lege.

5. Concesionarea terenurilor aparținând unităților administrativ-teritoriale, în vederea construirii de locuințe, urmează regimul stabilit de prevederile legii, ale Legii nr. 50/1991, republicată, și de alte acte normative în vigoare.

Terenurile concesionate pentru construirea de locuințe vor fi situate în zonele cu această destinație, stabilite prin planurile urbanistice.

6. În vederea soluționării cererilor privind concesionarea unor terenuri pentru construirea de locuințe, consiliile locale vor stabili măsurile necesare pentru luarea în evidență și pentru analiza solicitărilor primite. În acest scop acestea vor stabili și vor da publicității locul de primire a solicitărilor și actele justificative necesare.

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

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, precum și motivele admiterii sau respingerii solicitărilor analizate.

Hotărârile consiliilor locale vor fi afișate în locuri accesibile publicului.

Contestațiile împotriva hotărârilor consiliilor locale cu privire la stabilirea priorităților se vor adresa instanței de contencios administrativ și se vor soluționa potrivit legii.

7. Consiliile locale răspund de pregătirea și de asigurarea terenurilor necesare dezvoltării construcțiilor de locuințe în corelare cu programul aprobat.

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

Primarii vor face cunoscut 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 participare la licitații pentru achiziția acestora, precum și nivelul taxelor și redevențelor, după caz.

II. DEZVOLTAREA CONSTRUCȚIEI DE LOCUINȚE

Locuințe care se construiesc din depozitele special constituite la nivelul consiliilor locale

8. În aplicarea prevederilor art. 62 din lege, consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București, împreună cu consiliile locale, vor stabili, în termen de 30 de zile de la publicarea prezentelor norme metodologice, lista blocurilor de locuințe aflate în diferite stadii de execuție.

Inventarierea blocurilor de locuințe se va face pe fiecare comună, oraș, municipiu și pe sectoarele municipiului București, cu prezentarea stadiilor fizice și a valorilor estimative pentru lucrările rămase de executat, potrivit modelului din anexa nr. 1 la prezentele norme metodologice. Acest inventar, precum și lista blocurilor de locuințe a căror execuție se va realiza în continuare potrivit Ordonanței Guvernului nr. 19/1994, aprobată și modificată prin Legea nr. 82/1995, vor fi transmise, prin grija consiliilor județene și a Consiliului General al Municipiului București, Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, în vederea definitivării Programului de finalizare a locuințelor.

Blocurile de locuințe necuprinse în programul întocmit în baza prevederilor Normelor metodologice nr. 30.501/1970/MC/1994 pentru punerea în aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 19/1994 se pot finaliza în condițiile prevăzute de art. 7 din lege.

9. În scopul asigurării fondurilor necesare finanțării executării construcțiilor de locuințe care se construiesc în baza prevederilor art. 7 din lege, consiliile locale, la fundamentarea proiectelor de bugete locale anuale, vor prevedea pentru fiecare dintre construcțiile respective sumele aferente.

În susținerea sumelor solicitate pentru alocațiile de la bugetul de stat, consiliile locale vor justifica distinct sumele necesare pentru terminarea locuințelor începute înainte de 1 ianuarie 1990 și, separat, pentru construcțiile de locuințe noi, din care pentru construcțiile de locuințe care se realizează pe terenurile aflate în proprietatea persoanelor fizice beneficiare de locuințe.

10. În vederea gestionării resurselor din depozitele constituite conform prevederilor art. 9 din lege, consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București, precum și consiliile locale care execută construcții de locuințe, vor avea deschise la trezoreria statului contul 50.32 „Disponibil pentru construcții de locuințe, conform Legii nr. 114/1996 (art. 9)“.

În municipiul București și județul Ilfov, unde nu funcționează trezorerii ale statului, se deschide contul 65.35 „Disponibil pentru construcții de locuințe, conform Legii nr. 114/1996 (art. 9)“ la Sucursala Municipiului București a Băncii Comerciale Române — S.A.

Consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București, precum și consiliile locale vor urmări transferarea, în depozitele constituite conform prevederilor art. 9 din lege, a sumelor rezultate din vânzarea locuințelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din blocurile de locuințe, precum și a sumelor realizate în condițiile prevăzute de art. 7 din lege.

Alocațiile de la bugetul local, cu destinația finanțării construcțiilor de locuințe, se vor face în contul de disponibil, pe măsura necesității, în conformanță cu prevederile art. 7 din lege.

11. Pentru primirea alocațiilor de la bugetul de stat cu această destinație, consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București procedează astfel:

a) solicită lunar Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, până la data de 20 a lunii în curs, pentru luna următoare, necesarul de fonduri în completarea celorlalte sume, pentru acoperirea integrală a cheltuielilor pentru lucrările executate. La cerere, se anexează nota de fundamentare, conform modelului prezentat în anexa nr. 7 la prezentele norme metodologice;

b) după analiză și aprobare, Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului virează suma cu ordin de plată din contul de cheltuieli bugetare în contul consiliului județean nr. 50.32 „Disponibil pentru construcții de locuințe, conform Legii nr. 114/1996 (art. 9)” deschis la trezoreria statului din municipiul reședință de județ, respectiv în contul Consiliului General al Municipiului București nr. 65.35 „Disponibil pentru construcții de locuințe, conform Legii nr. 114/1996 (art. 9)” deschis la Sucursala Municipiului București a Băncii Comerciale Române — S.A.

c) la primirea sumelor în cont, consiliile județene, respectiv Consiliul General al Municipiului București, repartizează alocațiile de la bugetul de stat consiliilor locale pentru care s-au solicitat sumele prin nota de fundamentare. Operațiunea se efectuează prin ordin de plată pentru trezoreria statului (OPHT).

12. Consiliile locale vor aproba listele cu construcțiile de locuințe care urmează a se realiza din fondurile aflate în depozitele special constituite în baza legii.

Listele cu construcțiile de locuințe, în care se va preciza numărul, structura după mărime și amplasamentul acestora, vor fi afișate la sediul primăriei.

13. În situațiile în care la unele blocuri de locuințe se impune realizarea de spații cu altă destinație decât aceea de locuință (pentru activități comerciale, de prestări servicii etc.), finanțarea lucrărilor corespunzătoare acestor spații se va realiza de către viitorii beneficiari. Sumele necesare executării 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 locuințelor.

Finanțarea și execuția lucrărilor pentru aceste spații se vor realiza, astfel încât să permită darea în exploatare a locuințelor din clădire la termenele prevăzute în contract.

14. 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.

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 constructor.

15. Alocarea sumelor din depozitele constituite conform prevederilor art. 9 din lege se va face pentru fiecare construcție de locuințe în parte, astfel încât să se asigure finalizarea lucrărilor cu respectarea termenului de dare în exploatare și cu încadrarea în plafonul valoric negociat pe bază de contract.

Verificarea situațiilor lucrărilor, precum și a stadiului fizic de execuție se va efectua de o comisie stabilită prin hotărârea consiliului local, din care vor face parte administratorii delegați de primar și diriginții nominalizați de unitățile specializate, care răspunde de derularea investiției.

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

16. În vederea soluționării cererilor privind construirea sau cumpărarea unor locuințe, din cele incluse în listele prevăzute la pct. 9 din prezentele norme metodologice, 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

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

Comisiile vor prezenta consiliilor locale propuneri privind modul de soluționare a solicitărilor primite, respectând ordinea de prioritate stabilită de art. 7 din lege, ținând cont în cadrul fiecărei categorii și de:

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

Listele privind solicitările și modul de soluționare a acestora vor fi afișate la sediul primăriei.

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

17. Administratorii delegați de către autoritatea administrației publice locale, 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. 2 la prezentele norme metodologice, pentru construcțiile ale căror lucrări vor fi începute, sau de vânzare-cumpărare cu plata în rate, conform modelului prezentat în anexa nr. 3 la prezentele norme metodologice, pentru construcțiile începute și ale căror lucrări se finalizează conform art. 7 din lege.

Contractele de construire a unei locuințe cu credit sau cele de vânzare-cumpărare cu plata în rate se vor încheia la prețurile corespunzătoare valorii locuinței la data contractării, valoarea definitivă urmând a se stabili la terminarea lucrărilor.

18. 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, potrivit prevederilor art. 10 coroborat cu art. 17 din lege;
- b) adeverința de venit net anual sau lunar pentru fiecare membru al familiei;
- c) acte doveditoare că se încadrează în următoarele categorii stabilite de lege:
 - tineri căsătoriți, fiecare în vârstă de până la 35 de ani;
 - persoane care beneficiază de facilități la cumpărarea sau construirea unei locuințe potrivit prevederilor Legii nr. 42/1990, republicată, cu modificările ulterioare;
 - 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. 7 lit. d) din lege.

19. 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. Solicitațiile vor fi analizate de comisiile constituite în acest scop prin hotărârea consiliilor locale, pentru persoanele fizice cuprinse în listele de priorități stabilite și rămase definitive conform pct. 6 din prezentele norme metodologice, iar după verificare și însușire se vor înscrie în tabele nominale care vor fi supuse aprobării consiliilor locale. Listele astfel aprobate consfățesc dreptul la subvenție al solicitanților și vor fi comunicate administratorilor delegați în a căror răspundere a fost dată derularea investițiilor pentru construirea de locuințe.

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.

Pe măsura încheierii contractelor prevăzute la pct. 14 din prezentele norme metodologice, administratorii delegați pentru derularea investițiilor vor calcula quantumul subvențiilor cuvenite persoanelor prevăzute de lege, în funcție de venitul mediu pe membru de familie, confirmat prin documente actualizate la zi și în funcție de valoarea contractului locuinței, pe care le vor înscrie în tabele și le vor prezenta consiliului local, însoțite de acte justificative.

În baza tabelelor nominale astfel întocmite și avizate de

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.

Cererea de subvenții se va face conform modelului prezentat în anexa nr. 8 la prezentele norme metodologice.

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.

Sumele stabilite și aprobate pentru a fi acordate ca subvenții persoanelor îndreptățite potrivit legii se vor confirma de către 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.

Întreaga subvenție, primită și dedusă din sumele datorate de persoanele fizice beneficiare de locuințe, va fi virată în conturile speciale deschise conform prevederilor pct. 10 din prezentele norme metodologice, reintregindu-se astfel fondurile avansate din depozitul constituit conform prevederilor art. 9 din lege pentru realizarea programului de locuințe.

20. Autoritățile administrației publice locale, prin administratorii delegați care au preluat obligația vânzării locuințelor, vor urmări încasarea sumelor datorate de persoanele fizice contractante, astfel:

- sumele plătite ca avans sau ca plată integrală la nivelul prețului inițial al locuinței, stabilit prin contractul de construire a unei locuințe cu credit;
- sumele datorate de persoanele fizice contractante prin deducerea din prețul final al locuinței, rezultat pe baza situației finale de plată încheiate la terminarea lucrărilor, a sumelor plătite ca avans și rate scadente, precum și, după caz, a subvențiilor de care beneficiază aceștia.

Administratorii delegați cu derularea investițiilor în a căror răspundere s-a preluat 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 apartamentului vândut cu plată integrală, parțială ori în rate, exclusiv dobânda.

21. În situațiile în care pe terenul proprietatea 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.

Pentru dobândirea unei locuințe construite în condițiile prevăzute la alineatul precedent, persoana fizică proprietară a terenului poate încheia un contract de construire a unei locuințe cu credit conform modelului prezentat în anexa nr. 2 la prezentele norme metodologice.

22. 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 practice de Casa de Economii și Consemnațiuni la depunerile la termen ale populației, la care se adaugă o marjă de 5 puncte procentuale.

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.

Stabilirea dreptului de a beneficia de credite subvenționate se va face pe baza declarației autentificate a solicitantului, dată pe propria răspundere și din care să rezulte că îndeplinește condițiile prevăzute de art. 20 din lege.

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 la restituirea integrală a sumelor primite și la plata de dobânzi penale pentru dobândirea creditului.

Modalitatea de fundamentare și de derulare a creditelor bugetare, prevăzute anual în bugetul de stat conform dispozițiilor art. 20 din lege și destinate acoperirii dobânzii subvenționate la creditele acordate de Casa de Economii și Consemnațiuni, se stabilește prin convenție încheiată de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului cu Casa de Economii și Consemnațiuni, și cu avizul Ministerului Finanțelor.

23. Normele metodologice nr. 30.501/1970/MC/1994 pentru punerea în aplicare a prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investițiilor pentru realizarea unor lucrări publice și construcții de locuințe, cu modificarea și completarea corespunzătoare a normelor metodologice aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 391/1993, se aplică în continuare pentru finalizarea lucrărilor la locuințele începute și care se execută în baza Ordonanței Guvernului nr. 19/1994, aprobată și modificată prin Legea nr. 82/1995.

Pentru calculul cuantumului de subvenție ce se atribuie potrivit art. 4 din Ordonanța Guvernului nr. 19/1994 anumitor categorii de persoane, se utilizează procedura prevăzută la pct. 19 din prezentele norme metodologice.

Locuința socială și locuința de necesitate

24. În cadrul strategiei pentru dezvoltarea fondului de locuințe, consiliile locale vor urmări asigurarea fondului de locuințe sociale și de necesitate, necesar acoperirii cerințelor pe plan local.

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 normativelor din domeniile investițiilor și construcțiilor.

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

25. Locuințele sociale și cele de necesitate pot fi realizate și de către investitori persoane juridice române, altele decât consiliile locale. Condițiile de realizare a acestor locuințe sociale și de necesitate vor fi stabilite de investitori persoane juridice române, împreună cu consiliile locale.

26. În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale sau de necesitate, 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, care vor stabili și vor da publicității, prin afișare la sediul primăriilor, criteriile în baza cărora se repartizează locuințele sociale și cele de necesitate, actele justificative necesare, care însoțesc cererea, și locul de primire a cererilor. La stabilirea criteriilor se va ține seama de prevederile art. 43 din lege. În cadrul fiecărui criteriu, la stabilirea ordinii de prioritate, se vor avea în vedere:

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

Comisiile sociale constituite vor analiza până la data de 1 noiembrie a anului în curs cererile pentru locuințe sociale sau pentru locuințe de necesitate și vor prezenta spre aprobare, consiliilor locale, lista solicitanților îndreptățiți să primească în anul următor o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită. După aprobare, listele se vor afișa la sediile primăriilor.

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

27. În limita numărului și structurii locuințelor sociale sau a locuințelor de necesitate disponibile, consiliile locale vor emite repartiții în ordinea stabilită în lista de prioritate dobândită.

28. În vederea încheierii contractului de închiriere, beneficiarii de repartiții vor prezenta următoarele documente:

- repartiția emisă de consiliul local;
- contractul de închiriere, în baza căruia se va stabili valoarea

• declarație și adeverință de venit realizat pe ultimele 12 luni pentru fiecare dintre membrii familiei;

• alte documente, după caz, din care pot să rezulte unele drepturi pe care le-au dobândit în legătură cu închirierea locuinței.

29. Contractul de închiriere pentru locuințe sociale sau de necesitate se încheie potrivit contractului-cadru de închiriere prezentat în anexa nr. 4 la prezentele norme metodologice și prevederilor art. 44, respectiv, art. 55 din lege.

30. Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor art. 31 și 32 din lege, respectiv, art. 44, pentru locuințe sociale, și art. 55, pentru locuințe de necesitate, la propunerea primarului, cu aprobarea consiliului local respectiv.

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

Pentru acoperirea de la bugetul local a diferenței dintre chiria nominală a locuinței sociale și cea plătită de beneficiarul repartizării, unitățile care administrează fondul locuințelor sociale sau al celor de necesitate vor depune la consiliile locale situația privind justificarea sumelor necesare acoperirii de la bugetul local a diferenței până la valoarea nominală a chiriei aferente locuințelor sociale, prevăzută în anexa nr. 6 a) la prezentele norme metodologice. Pentru cuprinderea în programele bugetelor anuale ale consiliilor locale se va completa cererea de subvenție de la bugetul local pentru acoperirea chiriei nominale aferente locuințelor sociale, prevăzută în anexa nr. 6 la prezentele norme metodologice.

Prevederile din prezentul capitol se vor aplica o dată cu reglementarea prin legea specială a chiriei pentru locuințele aflate în proprietatea statului. Până la data punerii în aplicare a legii speciale, chiria practică pentru aceste locuințe va fi cea precizată la pct. 43 din prezentele norme metodologice.

31. Finanțarea 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 din contribuții de la persoane fizice și agenți economici.

În aplicarea prevederilor art. 67 din lege, consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București, împreună cu consiliile locale, vor stabili, în termen de 30 de zile de la publicarea prezentelor norme metodologice în Monitorul Oficial al României, lista blocurilor de locuințe sociale și de necesitate care urmează să se realizeze în anul 1998 conform modelului prevăzut în anexa nr. 9 la prezentele norme metodologice. Aceste liste se vor transmite Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului în vederea definitivării programului de realizare a locuințelor.

În scopul asigurării fondurilor necesare finanțării 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.

Consiliile județene și consiliile locale deschid la trezoreria statului contul 50.33 „Disponibil pentru construcții de locuințe sociale și de necesitate, conform Legii nr. 114/1996”. În municipiul București și județul Ilfov, unde nu funcționează trezorerii ale statului, se deschide contul 65.36 „Disponibil pentru construcții de locuințe sociale și de necesitate conform Legii nr. 114/1996” la Sucursala Municipiului București a Băncii Comerciale Române — S.A.

Acest cont se alimentează, în măsura necesităților, cu sume de la bugetul local și de la Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, reprezentând transferuri de la bugetul de stat.

Consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București procedează pentru stabilirea transferurilor de la bugetul de stat potrivit pct. 11 din prezentele norme metodologice.

32. 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.

33. Suprafețele încăperilor de locuit ale locuințelor sociale și ale celor de necesitate se vor înscrie în limitele prevăzute de

lege. Acestea pot fi, în mod excepțional, mai mari sau mai mici decât cele prevăzute în anexa nr. 1 la lege, cu condiția încadrării suprafeței construite totale, aferentă locuinței respective, în limitele corecției aduse de lege pentru încadrarea pe amplasamentul stabilit.

Locuința de serviciu și locuința de intervenție

34. Locuințele de serviciu și cele de intervenție fac parte din patrimoniul agenților economici, instituțiilor publice centrale sau locale și se administrează în interesul acestora prin închiriere salariaților proprii, cu contract accesoriu la contractul individual de muncă.

Condițiile de administrare și de închiriere a acestor locuințe se stabilesc de către conducerile agenților economici deținători, cu respectarea prevederilor legale.

35. Agenții economici pot beneficia de prevederile art. 5 din lege și în situațiile în care investesc din profit pentru realizarea de locuințe de serviciu sau de intervenție prin transformarea și reabilitarea căminelor de nefamiliști.

III. ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR

36. 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.

Criteriile în baza cărora se va stabili modul de soluționare a cererilor primite și ordinea de prioritate a rezolvării acestora vor fi următoarele:

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

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 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 etc.

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

Definitivarea listelor de repartizare a locuințelor și eventualele contestații se vor face în condiții similare celor prevăzute la pct. 26 din prezentele norme metodologice.

37. Contractul de închiriere, încheiat în baza prevederilor art. 21 din lege și conform modelului prezentat în anexa nr. 5 din prezentele norme metodologice, va fi înregistrat la organele fiscale teritoriale, prin grija proprietarului.

38. Contractele de închiriere se încheie pe o perioadă determinată.

Cu cel puțin 30 de zile înainte de termenul de încetare a contractului, proprietarul va face cunoscut, în scris, chiriașului dacă are intenția să prelungească contractul de închiriere, precum și eventualele modificări ale condițiilor de închiriere.

Dacă proprietarul nu va face această comunicare, contractul se consideră neterminat în continuare în aceleași condiții.

39. Proprietarul locuinței poate verifica, în prezența chiriașului, modul în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și la întreținerea locuinței.

Verificarea locuinței de către proprietar se face numai în zile lucrătoare 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 către un alt chiriaș, în funcție de caz.

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

40. Pentru toate stricăciunile aduse locuinței sau pentru daunele produse proprietarului de persoana care a subînchiriat locuința, titularul contractului de închiriere va rămâne răspunzător în continuare față de proprietar.

41. Degradările produse la părțile comune ale imobilului din vina chiriașilor se vor suporta:

a) de chiriașul care a produs degradarea, în cazul în care acesta a putut fi identificat;

b) de toți cei care au acces și folosesc în comun bunul degradat, în situația în care nu s-a putut identifica persoana care a produs stricăciunea.

În situațiile în care stricăciunea 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.

42. 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.

Dacă în termen de 30 de zile de la primirea sesizării scrise a chiriașului, proprietarul nu a răspuns și nici nu a luat măsuri de executare a lucrărilor necesare, chiriașii vor putea trece la executarea lucrărilor, comunicând această hotărâre proprietarului.

43. Până la reglementarea prin lege specială a chiriei pentru locuințele aflate în proprietatea statului, chiria practicată pentru aceste locuințe se va stabili conform prevederilor cap. IV din Legea nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași.

IV. ADMINISTRAREA CLĂDIRILOR DE LOCUINȚE

44. 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.

Obligațiile administratorului sunt cele stabilite în art. 34 din lege, precum și prin contractul încheiat cu proprietarul sau cu reprezentantul asociației de proprietari a imobilului.

45. Administrarea clădirilor de locuit are ca obiect utilizarea clădirilor în scopul pentru care au fost construite, în condițiile menținerii, pe toată perioada de folosire, a performanțelor funcționale, tehnice și calitative pentru care acestea au fost realizate.

În acest scop activitatea de administrare a clădirii trebuie să asigure:

— punerea în siguranță a clădirii potrivit prevederilor legale;

— funcționarea în bune condiții a tuturor instalațiilor și părților de construcții ale imobilului;

— aducerea la cunoștință tuturor persoanelor care locuiesc în imobil a condițiilor generale de funcționare a instalațiilor și dotărilor imobilului, precum și a regulilor de folosire a instalațiilor și dotărilor care se utilizează în comun;

— stabilirea condițiilor în care pot fi realizate serviciile de întreținere și reparații curente ale elementelor de construcții și instalații ale imobilului, atât la părțile comune cât și la cele folosite în exclusivitate, care pot perturba folosința normală a părților comune;

— aducerea la cunoștință tuturor persoanelor care locuiesc în imobil a modului de stabilire a cheltuielilor curente pentru funcționarea și întreținerea imobilului, precum și a celor ce decurg din alte plăți efectuate, inclusiv cele pentru reparația capitală a imobilului;

— preluarea cărții construcției potrivit prevederilor legale și evidențierea tuturor modificărilor aduse, în condițiile legii, la părțile comune ale imobilului.

Schimbarea destinației locuințelor și/sau a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință situate în clădiri colective se face numai cu acordul asociației de proprietari și în mod obligatoriu a proprietarilor direct afectați, indiferent dacă proprietarul acestora este sau nu membru al asociației.

46. În scopul reprezentării și susținerii intereselor comune ale proprietarilor, legate de folosirea bunurilor aflate în proprietate indiviză la clădirile aflate în condominiu, proprietarii locuințelor se

înfiișăntarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari se supun condițiilor stabilite prin Regulamentul-cadru al asociațiilor de proprietari cuprins în anexa nr. 2 din lege.

47. Asociația de proprietari este forma de organizare și reprezentare a proprietarilor unui condominiu, recunoscută de lege.

Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică din momentul înregistrării la judecătoria în raza căreia se află clădirea respectivă, potrivit legii, pe baza acordului de asociere și a statutului asociației.

48. Constituirea asociațiilor de proprietari, la construcțiile noi de locuințe realizate conform legii, se face în cel mult 60 de zile de la data când dreptul de proprietate asupra clădirii a fost înregistrat în cartea funciară, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996. Până la înfișăntarea și funcționarea birourilor de Carte funciară în condițiile acestei legi, actele prin care s-a construit clădirea cu mai multe apartamente se vor transcrie sau, după caz, înscrie în registrele de publicitate aflate în vigoare la judecătoria.

Actele necesare pentru înscrierea proprietății sunt următoarele:
— cerere de transcriere, după caz, înscriere în Cartea funciară a tuturor proprietarilor de apartamente din clădire, cu specificarea adresei clădirii și a poziției apartamentului fiecărui proprietar, la care se atașează:

- actul de concesiune sau de proprietate a terenului;
- contractele de construire sau de vânzare-cumpărare a apartamentelor care fac parte din clădire (actele de proprietate);
- procesele-verbale de predare-primire a apartamentelor construite;
- planșele sau schițele de identificare prin localizare și suprafață a fiecărui spațiu sau apartament din structura clădirii.

Fiecare proprietar de apartament va cere, de asemenea, în mod individual, transcrierea sau, după caz, înscrierea dreptului său de proprietar asupra apartamentului.

Proprietarii de apartamente pot împuternici, prin procură, pe unul dintre ei sau o terță persoană, fizică sau juridică, să efectueze pentru ei operațiunile de publicitate imobiliară. Procura trebuie să fie semnată de toți proprietarii sau de reprezentanții lor legali.

Asociațiile de locatari se constituie, conform legii, în asociații de proprietari; înregistrarea proprietății, dacă aceasta nu s-a efectuat până la data intrării în vigoare a legii, se realizează în condiții similare celor pentru construcții noi de locuințe.

49. 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. Deciziile în cadrul adunării generale se iau prin supunerea la vot a propunerilor membrilor asociației.

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 persoana juridică sau fizică cu care are relații;

b) bugetul de venituri și cheltuieli; stabilirea perioadei pentru care persoanelor aflate în vizită la domiciliul membrilor asociației de proprietari nu li se percep cotele de participare la cheltuielile de întreținere aferente persoanelor cu domiciliul stabil în clădire; participarea membrilor asociației de proprietari la cheltuielile de administrare și de întreținere a clădirii; modul de folosire a fondurilor proprii;

c) 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 al celor direct afectați;

d) regulamentul de ordine și conviețuire în cadrul clădirii;

e) condițiile de angajare a administratorului prin prezentarea și analiza în plen a dosarului de angajare a acestuia;

f) stabilirea comisiei de cenzori, cât și sarcinile detaliate ale acestora.

În prima adunare de constituire asociația de proprietari alege un comitet executiv, comisia de cenzori și un președinte care va reprezenta asociația în fața autorităților publice, instituțiilor publice și agenților economici, cu toate atribuțiile de drept.

50. Comitetul executiv, format dintr-un număr de membri stabilit de adunarea generală dintre membrii asociației de proprietari, asigură aducerea la îndeplinire a hotărârilor adunării generale și asigurează operativ în legătură cu:

a) activitatea curentă de administrare și de întreținere a clădirii; aprobă repartizarea lunară a cheltuielilor comune pe membrii asociației de proprietari; aprobă angajarea sau sistarea contractelor privind serviciile necesare, inclusiv pentru administrarea clădirii; aprobă angajarea personalului de întreținere și curățenie, precum și cheltuielile curente;

b) constatarea prin inspecții ciclice și stabilirea măsurilor necesare care să asigure funcționarea în bune condiții a instalațiilor și părților comune ale clădirii, 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 și ia măsuri pentru rezolvarea lor;

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

Comitetul executiv al asociației de proprietari pregătește și supune aprobării adunării generale bugetul anual de venituri și cheltuieli.

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

51. Președintele asociației de proprietari urmărește și asigură respectarea statutului și a hotărârilor asociației, realizarea contractelor angajate de asociație, îndeplinirea în condițiile legii a prevederilor bugetului de venituri și cheltuieli, respectarea de către asociație a ordinii publice și a hotărârilor autorităților publice centrale și locale.

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

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

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

52. Comisia de cenzori urmărește și asigură respectarea legalității în administrarea bunurilor materiale și a fondurilor financiare ale asociației de proprietari.

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

Comisia de cenzori alege la prima reuniune, din rândul ei, pe președintele comisiei de cenzori.

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 participare a membrilor asociației de proprietari la cheltuielile curente.

f) verificarea lunară a situației de încasări și plăți care va fi semnată de toți membrii comisiei.

Comisia de cenzori prezintă în fața adunării generale a proprietarilor, o dată pe an, rapoarte asupra activității sale.

Gestionarea fondurilor bănești ale asociației de proprietari se face în baza prevederilor Legii contabilității nr. 82/1991 și a punctului 18 din Regulamentul de aplicare a Legii contabilității, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 704/1993, urmărindu-se a se asigura:

a) înregistrarea cronologică și sistematică în contabilitate a operațiunilor patrimoniale în funcție de natura lor, în mod unilateral, numai în debitul sau în creditul unor conturi, fără utilizarea unui cont corespondent;

b) stabilirea totalului debitului și al creditului, precum și al soldului fiecărui cont.

Registrele și formularele obligatorii sunt:

— Registrul-jurnal de încasări și plăți (cod 14-1-1/a)

— Chitanța (cod 14-4-1)

— Registrul pentru evidența fondului de rulment și a altor fonduri (cod 14-6-25)

— Registrul pentru evidența bunurilor asociației (cod 14-6-26)

— Registrul pentru evidența operațiunilor (cod 14-6-27)

— Lista de plată a cotelor de contribuții pentru cheltuielile comune de folosință, întreținere și reparații (cod 14-6-28).

53. Proprietarii, în afara drepturilor și îndatoririlor prevăzute la cap. IV al Regulamentului-cadru cuprins în anexa nr. 2 din lege, în calitate de membri ai asociațiilor de proprietari, au și următoarele drepturi și obligații:

a) drepturi:

— să participe la adunarea generală a proprietarilor, să aleagă și să fie aleși în organele asociației de proprietari;

— să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile comune și eventual să conteste președintelui asociației de proprietari, în termen de 10 zile de la afișarea listei cu 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;

— să folosească spațiile și instalațiile comune din interiorul și din exteriorul clădirii.

b) obligații:

— să contribuie la constituirea mijloacelor bănești și materiale ale asociației de proprietari și să achite în termenul stabilit cota-parte de contribuție la cheltuielile comune și la constituirea fondului de reparații;

— să întrețină în bune condiții spațiile și instalațiile comune din interiorul și din exteriorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, 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 ș.a.) și să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță și de funcționalitate a locuinței proprii.

54. În scopul asigurării fondurilor necesare pentru plăți curente, asociația de proprietari stabilește quantumul și cota de participare a membrilor asociației de proprietari la constituirea fondului de rulment. De regulă, fondul de rulment se dimensionează astfel încât să poată acoperi cheltuielile curente pentru întreținere ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea quantumului se face prin echivalare cu cheltuielile medii lunare ale anului expirat, majorate cu rata inflației pentru cazurile curente, iar în cazurile asociațiilor de proprietari nou-înființate, prin constatarea și însușirea experienței în domeniu a unor condominii echivalente ca mărime.

Acest fond urmează să se constituie prin plata anticipată a cotei-părți ce revine fiecărui proprietar, așa cum s-a stabilit de adunarea generală a proprietarilor.

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

Conform aceluiași prevederi asociația de proprietari, de regulă, 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.

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.

Fondul special pentru reparații se va putea restitui proprietarului numai în situațiile în care noul proprietar va acoperi suma respectivă.

55. Cheltuielile de întreținere, calculate pentru fiecare proprietar, vor fi achitate de aceștia, în cel mult 30 zile de la data comunicării prin afișare la loc vizibil. După expirarea acestui termen, asociația de proprietari poate calcula și percepe penalități de întârziere pentru suma neachitată.

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.

56. În cazurile în care unii membri ai asociației de proprietari nu respectă regulile și obligațiile adoptate de asociație, în conformitate cu prevederile art. 31 din Regulamentul-cadru al asociației de proprietari, aceștia pot fi acționați în justiție de către asociația de proprietari, pentru a fi obligați să plătească suma datorată și să constituie

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

V. REPARTIZAREA CHELTUIELILOR COMUNE

57. Cheltuielile pentru întreținere și reparații la părțile de construcții și instalații aflate în folosință comună se repartizează proporțional cu cota-parte ce revine fiecărui apartament proprietate, din proprietatea comună, așa cum este înscrisă în actul de proprietate și însușită de adunarea generală a proprietarilor (se cuprind lucrările aferente spălătorii, uscătorii, casei scării, subsolului, terasei sau acoperișului, podului, precum și ascensorului, centralelor termice, crematoriilor și a altor asemenea părți ale condominiului).

Părțile de construcții și instalații ale condominiului, aflate în folosință comună, sunt cele stabilite prin actele de constituire ale condominiului cu modificările ce pot apărea în urma unor hotărâri ale asociației de proprietari, luate în condițiile respectării legii.

Cheltuielile ce privesc personalul angajat al asociației de proprietari, inclusiv cel pentru curățenie, precum și cheltuielile aferente materialelor consumabile folosite, se vor repartiza pe fiecare apartament, corespunzător numărului de persoane, cu excepția cheltuielilor pentru retribuția fochistului pe perioada de iarnă, care se va repartiza corespunzător cotei-părți aferente din proprietatea comună.

Cheltuielile pentru lucrările de întreținere, reparații și înlocuiri la antenele colective de televiziune se repartizează în raport cu numărul prizelor de televizoare aflate în locuință, iar pentru cutiile poștale și cheile de la ușa de intrare comună în clădire, se repartizează în raport de numărul acestora.

În clădirile unde sunt spații cu altă destinație decât aceea de locuință, precum și în cazul locuințelor folosite și/sau pentru alte activități, aceste cheltuieli se defalcă distinct pentru locuințe și pentru celelalte categorii de folosință, corespunzător convențiilor ce vor fi stabilite anual cu deținătorii spațiilor respective.

Cheltuielile aferente locuințelor, determinate după deducerea din suma totală a cheltuielilor aferente spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, se repartizează fiecărui apartament, corespunzător prevederilor alin. 1.

58. Cheltuielile pentru consumul de apă și pentru canalizare, corespunzătoare facturilor prezentate de furnizor și însușite de asociația de proprietari, vor fi repartizate proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în clădire.

În cazurile în care suma din facturi cuprinde și cheltuielile pentru consumul de apă al spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, precum și în cazul apartamentelor folosite și/sau pentru alte activități, cheltuielile aferente acestora se vor stabili prin convenții anuale încheiate cu deținătorii acestor spații.

Cheltuielile pentru consumul de apă și pentru canalizare aferente locuințelor, determinate după deducerea din suma totală a cheltuielilor aferente spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, vor fi repartizate conform prevederilor alin. 1.

În cazuri excepționale, în lipsa aparatelor de înregistrare a consumului de apă, acest consum se determină potrivit normelor legale, în sistem pașal, pe fiecare tip de consumator.

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

În cazurile în care condominiul dispune numai de dușuri și băi comune pentru toate apartamentele, cheltuielile se repartizează în raport de numărul persoanelor care locuiesc în clădire, aferent fiecărui apartament.

Posesorii de autovehicule care folosesc pentru întreținerea acestora apa din conductele de alimentare aferente clădirii în care se află, când nu există nici o interdicție în acest sens, vor suporta cheltuielile pentru consumul de apă și canal. Aceste cheltuieli, calculate pe baza unor baremuri stabilite potrivit normelor legale, se scad din totalul cheltuielilor ce revin clădirii respective pentru apă și canal, restul urmând să se repartizeze conform alineatelor precedente.

59. Cheltuielile pentru ridicarea reziduurilor și gunoaielor menajere, precum și cheltuielile pentru vidanajarea haznalelor, se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în clădire.

La clădirile unde sunt și spații cu altă destinație decât aceea de locuință, precum și în cazul locuințelor folosite și/sau pentru alte activități, pentru ridicarea reziduurilor cheltuielile se defalcă distinct pentru locuințe și pentru celelalte categorii de folosință, corespunzător convențiilor încheiate anual cu deținătorii spațiilor respective.

60. Consumul de energie electrică aferent părților comune ale clădirii, care se măsoară, de regulă, prin contoare montate separat de cele ale apartamentelor, se repartizează proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc în clădire.

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 unor baremuri stabilite potrivit normelor legale, cele aferente consumului deținătorilor de suprafețe de locuit ocupate în exclusivitate, ținându-se seama de dotarea fiecăruia (număr de becuri și aparate electrice de uz casnic, cum sunt: mașini de călcat și de spălat, aparate de radio, televizoare, frigidere etc.); sumele astfel determinate se scad din totalul cheltuielilor pentru consumul de energie electrică înregistrat, iar ceea ce rămâne reprezintă cheltuielile pentru iluminatul părților de folosință comună și se repartizează pe deținătorii locuințelor, proporțional cu numărul de persoane.

În clădirile unde sunt și spații cu altă destinație decât aceea de locuință, cotele de cheltuieli aferente acestor spații se vor stabili prin convenții anuale încheiate cu deținătorii spațiilor.

61. 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 practicate de aceștia.

Cheltuielile pentru încălzirea centrală asigurată prin centrale termice aflate în exploatarea directă a proprietarilor din clădire cuprind: costul combustibilului (cărbune, lichid, gaze, etc.), costul transportului acestuia până la locul de consum, cheltuielile 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 ce deservesc centralele termice, indemnizațiile, respectiv salariile acestora, inclusiv contribuția pentru asigurări sociale (C.A.S.), costul materialelor necesare păstrării curățeniei în centralele termice, costul apei pentru umplerea instalației.

În cazul în care la centralele sau punctele termice sunt racordate mai multe clădiri, suma totală a cheltuielilor pentru încălzirea tuturor clădirilor se repartizează pe fiecare clădire în parte, proporțional cu suprafața echivalentă termică, determinată potrivit normelor 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.

Cheltuielile pentru încălzirea locuințelor, precum și cele pentru încălzirea spațiilor aflate în folosință comună într-o clădire (casa scării, culoare, spălătorii, uscătorii, holuri etc.), se repartizează proporțional cu cota-parte indiviză care îi revine fiecărui proprietar din proprietatea comună, așa cum aceasta este înscrisă în actul de proprietate.

Dacă proprietarul unui apartament modifică suprafața radiantă a elementelor de încălzire din apartamentul pe care îl deține, cota-parte de participare la cheltuielile pentru încălzire se va recalcula cu luarea în considerare a coeficientului de modificare a suprafețelor radiante inițiale.

În cazul când în clădire sunt și spații cu altă destinație decât aceea de locuință, precum și locuințe folosite și/sau pentru alte activități, cheltuielile pentru încălzire se defalcă corespunzător cotelor stabilite anual, prin convenții cu deținătorii spațiilor respective.

62. Cheltuielile pentru consumul apei calde se repartizează pe proprietari, proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în clădire.

În cazul clădirilor unde sunt și spații cu altă destinație decât aceea de locuință, precum și locuințe folosite și/sau pentru alte activități, cheltuielile aferente consumului de apă caldă se stabilesc și se repartizează conform cotelor stabilite prin convenții anuale încheiate cu deținătorii spațiilor respective.

63. Cheltuielile aferente consumului de gaze la sobe pentru încălzire, în cazul în care nu există aparate de măsurare a acestuia, pentru fiecare apartament sau încăpere cu altă destinație decât aceea de locuință, inclusiv părțile de folosință comună aferente acestora, se repartizează proporțional cu cota-parte care îi revine fiecărui proprietar din proprietatea comună, așa cum aceasta s-a înregistrat în actul de proprietate.

Cheltuielile privind consumul de gaze naturale pentru prepararea hranei și de la spălătoriile comune, în situațiile în care nu există aparate de măsură a consumului pe fiecare apartament, se repartizează pe fiecare proprietar, corespunzător numărului de persoane care locuiesc în clădire.

În clădirile în care consumul de gaze pentru bucătării și spălătorii se înregistrează prin același aparat care măsoară și consumul aferent încălzirii, se stabilește consumul aferent bucătărilor 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.

În clădirile unde sunt și spații cu altă destinație decât aceea de locuință, precum și locuințe folosite și/sau pentru alte activități, cheltuielile aferente consumului de gaze se stabilesc prin convenții anuale încheiate cu deținătorii de asemenea spații.

Prevederile referitoare la bucătării și spălătorii se aplică corespunzător și în cazul cuptoarelor și al altor utilități similare.

64. Cheltuielile aferente energiei electrice necesare funcționării hidrofoarelor aflate în exploatarea asociațiilor de proprietari se

repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în clădire.

65. Cheltuielile aferente energiei electrice pentru funcționarea ascensoarelor se repartizează proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc în clădire.

De regulă, nu contribuie la plata cheltuielilor pentru funcționarea ascensorului persoanele care ocupă apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul I din clădirile fără mezanin; în cazul clădirilor care au amplasate la etajele superioare băi, spălătorii, uscătorii etc., de regulă, toți proprietarii de apartamente contribuie la cheltuielile pentru funcționarea ascensorului.

Adunarea generală a proprietarilor, în contextul celor de mai sus, va hotărî în legătură cu participarea proprietarilor la susținerea acestor cheltuieli.

Atunci când ascensorul este utilizat în comun cu deținătorii suprafețelor cu altă destinație decât aceea de locuință sau cu proprietarii apartamentelor care prin natura activității lor (croitori, cosmeticieni, coafori, etc.) primesc la domiciliu și alte persoane, cota-parte de cheltuieli pentru aceștia se stabilește prin convenție anuală încheiată cu deținătorii acestor spații.

66. Cheltuielile pentru curățatul coșurilor de fum se repartizează, fiecărui deținător de spațiu, proporțional cu numărul sobelor și mașinilor de gătit racordate la coșurile de fum ale clădirii.

*ANEXA Nr. 1
la normele metodologice*

CONSILIUL JUDEȚEAN
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

Inventarierea blocurilor de locuințe aflate în diverse stadii de execuție

Localitatea Denumirea blocului	Total număr de apartamente	Stadiul fizic al lucrărilor	Apartamente care se finalizează în anul ...	Din care, pentru tineri	Fonduri milioane lei		
					Utilizate	Total necesar pentru punere în funcțiune	Din care, în anul 1997
0	1	2	3	4	5	6	7
I. Blocuri de locuințe care se finalizează conform Ordonanței Guvernului nr. 19/1994							
.....							
II. Blocuri de locuințe care se finalizează conform art. 7 din Legea nr. 114/1996							
.....							

**PREȘEDINTE,
(PRIMAR GENERAL)**

*ANEXA Nr. 2
la normele metodologice*

Înregistrat la
Nr. din

CONTRACT de construire a unei locuințe cu credit nr.

Între subscrișii: 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(ă) în str. nr. bl. et. sc. ap. sector (județ), legitimat(ă) cu Buletin/carte de identitate seria nr., eliberat(ă) de la data de, denumit(ă) beneficiar(ă), pe de altă parte, în baza art. 7 din Legea locuinței nr. 114/1996, 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 str. nr. et. sc. ap. județ (sector), compusă din camere și dependințe în suprafața construită de m², din care suprafața utilă m² în proprietate exclusivă și o cota 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;

b) să invite pe beneficiar 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-primire. 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 viciilor ascunse provenite din culpa constructorului, semnalate de către beneficiar în cursul perioadei de garanție, în termen de până la 30 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 articolelor de lucrări neremediate;

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 în întregime prețul locuinței, stabilit în sumă de lei, începând de la data semnării prezentului contract, astfel:

– suma de lei, cu chitanța nr. din, reprezentând plată integrală;

– suma de lei, cu chitanța nr. din, reprezentând avansul minim de % din prețul locuinței;

– suma de lei în rate lunare, astfel: rată 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 (garajului).

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.

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

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

b) să suporte toate cheltuielile ocazionate în 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 declară că:

– nu am deținut și nu avem, atât eu, cât și familia mea, în proprietate o altă locuință;

– sunt căsătorit (ă), necăsătorit (ă);

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

V. Terenul aferent construcției, în suprafață totală de m², din care, în proprietate indiviză,% este concesionat pe durata existenței construcției.

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,

DIRECTOR

Vizat Oficiul juridic

BENEFICIAR,

CONTABIL ȘEF

Vizat C.F.P.



GARANȚII CONTRACTUALE

Subsemnațul născut (ă) în la data de, fiul (fiica) lui și al, domiciliat în str. nr., bl., et., sc., ap., județ / sector, legitimat cu Buletin / carte de identitate seria nr., emis(ă) de la data de, mă oblig să garantez solidar / să girez 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/garantului plătitor

*ANEXA Nr. 3
la normele metodologice*

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE CU PLATA ÎN RATE

Nr. / din între, în calitate de vânzător, pe de o parte, și născut(ă) în sectorul (județul), la data, fiul (fiica) lui, legitimat cu buletin/carte de identitate seria nr., eliberat de la data de, domiciliat(ă) în str. nr. bl., sc., et., ap., județ/sector, căsătorit(ă) cu născut(ă) în sector(județul), la data de, fiul (fiica) lui și al legitimat(ă) cu buletin/carte de identitate, seria nr., eliberat de la data de, domiciliat(ă) în str. nr. bl., sc., et., ap., județ/sector, în calitate de cumpărător, pe de altă parte, ca urmare a cererii nr. și poziției din lista de priorități, nr. și în conformitate cu prevederile art. 7 din Legea locuinței nr. 114/1996, s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare cu plata în rate.

Art. 1. vinde și cumpără locuința situată în str. nr., bl., sc., et., ap., județ/sector, conform schiței și fișei de calcul a prețului, compusă din camere de locuit, cu o suprafață utilă de m², în proprietate exclusivă, precum și o cotă indiviză de ...% din suprafața părților comune ale imobilului.

Terenul aferent locuinței, în suprafață de m², respectiv cota indiviză de% din totalul suprafeței se concesionează pe durata existenței construcției, conform contractului de concesiune nr. / încheiat cu Consiliul Local

Predarea-primirea 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 nr. 114/1996, 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 + T.V.A. ultimă lei = lei.

Rata, dobânda și T.V.A., lunară de lei, urmează a fi 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 caz de neachitare la termen a ratelor lunare, cumpărătorul va plăti o dobândă de 10% anual, aplicată la suma nerambursată.

Toate cheltuielile ocazionate de urmărirea debitorului și 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 nr. 114/1996.

Art. 6. Locuința care face obiectul prezentului contract nu poate fi înstrăinată decât după ce cumpărătorul achită integral vânzătorului sumele actualizate, datorate, și restituie suma actualizată, obținută ca subvenție de la bugetul stat.

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

VÂNZĂTOR,
DIRECTOR,

CUMPĂRĂTOR,
CONTABIL-ŞEF,

GARANȚII CONTRACTUALE

Subsemnatul(a) născut(ă) în la data de,
 fiul (fiica) lui și al, domiciliat în, str.
 nr., bl., sc., et., ap., județ/sector, legitimat cu Buletin/carte de identitate seria
 nr., emis(ă) de la data de, mă oblig să garantez/să girez pe 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.

Semnătură garantului solidar/garantului plătitor

*ANEXA Nr. 4
 la normele metodologice*

Înregistrat la
 Nr. din

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

Între, în calitate de proprietar, cu sediul în str.
 nr., județ/sector, reprezentat prin, în calitate de administrator al fondului
 imobiliar ce aparține domeniului public din patrimoniul Consiliului Local al și
, legitimat cu buletin/carte de identitate seria nr., eliberat(ă) la data
, de, în calitate de chiriaș, în baza Legii locuinței nr. 114/1996 și a
 repartiției 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
 str. nr., bl., sc., et., ap., județ/sector,
 compusă din camere în suprafață de m² (cameră m², cameră ... m², cameră m², cameră
 m²), dependințe în suprafață de m² (baie m², bucătărie m², WC m², debara ... m², cămară
 ... m², boxă m², hol m², pod ... m², pivniță m², boxă m²) și m² curte (grădină), folosite în
 exclusivitate, și, folosite în comun.

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

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

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

II. Chiria aferentă locuinței închiriate

Chiria lunară, aferentă locuinței închiriate este de lei, calculată în conformitate cu prevederile
 legale. Plata chiriei se suportă, corespunzător art. 44 alin. 2 din Legea nr. 114/1996, 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 aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să
 poată depăși totalul chiriei restante.

În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărârea 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:

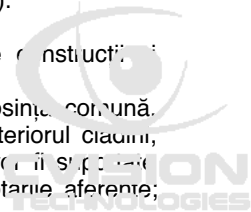
- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a
 clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție
 exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curți și grădini, 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 cana-
 lizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale ter-
 mice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie ș.a.).

b) Chiriașul se obligă:

- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcție și
 instalații din folosință exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcție și instalații deteriorate din folosință 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, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate
 de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcție, instalații, obiectele și dotările aferente;

*) Utilizat pentru închirierea locuințelor sociale și a celor de necesitate.

***) Cota-parte pe care o suportă chiriașul se va recalcula ori de câte ori apar modificări ale veniturilor acestuia
 potrivit prevederilor art. 44 din Legea nr. 114/1996, până la data la care se va suportă chiriașului local.



- să asigure curăţenia şi igienizarea în interiorul locuinţei şi la părţile de folosinţă comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- să sancţioneze în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să predea, la mutarea din locuinţă, proprietarului, locuinţa în stare de folosinţă şi curăţenie şi cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinţei.

IV. Nulitatea şi rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- obligă chiriaşul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparaţie în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriaşilor în caz de degradare a elementelor de construcţii şi instalaţii, a obiectelor şi dotărilor aferente spaţiilor comune, cu excepţia celor menţionate la cap. III, pct. b), aşa cum sunt acestea formulate;
- impun chiriaşilor să facă asigurări de daune;
- exonerează proprietarul de obligaţiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizează proprietarul să obţină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

- a) cererea chiriaşului, cu condiţia notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;
- b) cererea proprietarului atunci când:
 - chiriaşul nu a achitat chiria cel puţin 3 luni consecutiv;
 - venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depăşeşte cu peste 20% nivelul minim prevăzut în art. 42 din Legea nr. 114/1996, iar chiriaşul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare;
 - chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor, precum şi oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora;
 - chiriaşul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei;
 - chiriaşul nu a respectat clauzele contractuale şi/sau prevederile art. 49 din Legea nr. 114/1996.
- c) chiriaşul nu şi-a achitat obligaţiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă acestea au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriaşului.

Evacuarea chiriaşului se face numai pe baza unei hotărâri judecătoreşti irevocabile şi chiriaşul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptăţite prin lege nu au solicitat locuinţa.

V. Clauze speciale:

(condiţii de închiriere şi de eliberare a locuinţei de necesitate etc.)

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

PROPRIETAR,

CHIRIAŞ,

ANEXA Nr. 5
la normele metodologice

Înregistrat la
Nr. din

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE*) pentru suprafeţele cu destinaţie de locuinţă

Între subsemnaţii, în calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) în str. nr. bl. et. sc. ap. judeţ/sector, reprezentat prin, legitimat cu Buletin/carte de identitate seria ... nr., eliberat(ă) la data de de şi cu domiciliul în ... str. nr. bl. et. sc. ap. judeţ/sector, legitimat cu buletin/carte de identitate, seria ... nr., eliberat(ă) la data de, de, a intervenit prezentul contract de închiriere.

I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaş, ia cu chirie locuinţa din str. nr., bl., sc., et., ap. judeţ/sector, compusă din camere în suprafaţă de m² (cameră: m², cameră: m², cameră: m², cameră: m²), dependinţe în suprafaţă de m² (baie m², bucătărie m², WC m², debara m², cămară m², boxă m², hol m², pod m², pivniţă m², boxă m² şi m² curte (grădină), folosite în exclusivitate şi, folosite în comun.

Locuinţa care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaş şi familia sa compusă din: chiriaş soţie fiu fiică

Locuinţa descrisă la cap. I se predă în stare de folosinţă cu instalaţiile şi inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire încheiat între subsemnaţii, care face parte integrantă din prezentul contract.

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

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părţi.

*) Utilizat pentru închirierea locuinţelor din proprietatea statului sau a unităţilor economice cu capital majoritar de stat.

**) Menţiuni speciale în condiţiile în care proprietarul doreşte să preia locuinţa pentru el sau familia sa la o anumită dată în cadrul perioadei de închiriere.

II. Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului

Chiria lunară este de lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data de și se achită în contul proprietarului nr. la Banca până la data de 10 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

La data încheierii prezentului contract, chiriașul a achitat proprietarului cu anticipație suma de lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pe o perioadă de luni.

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de la sediul ... (în contul)

Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va putea modifica în următoarele situații în care părțile cad de acord

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 60 de zile înainte de termenul scadent de plată.

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 aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

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, împrejurimi, pavimente, scări exterioare), curți și grădini, 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 preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie ș.a.).

b) Chiriașul se obligă:

- să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea 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, atunci 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, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire 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), așa 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 la:

a) cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;

b) cererea proprietarului atunci când:

- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
- chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează 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.

c) la cererea asociației de proprietari atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i 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, iar chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data executării 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. Alte clauze convenite între părți.....

Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă*).

Prezentul contract a fost încheiat astăzi, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, un exemplar pentru organele locale teritoriale.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

*) Achiziția locuinței se face numai cu plata predelei locuinței în termen de 30 de zile de la încheierea

*ANEXA Nr. 6
la normele metodologice*

CONSILIUL LOCAL
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

C E R E R E

de subvenție de la bugetul local pentru acoperirea chiriei nominale aferente locuințelor sociale în anul

Nr. crt.	Categoriile de beneficiari	Nr. de cazuri	Chiria nominală, din care:	Subvenția de la bugetul local
1.	Tineri căsătoriți care au fiecare vârsta de până la 35 ani			
2.	Tineri proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani			
3.	Invalizi de gradul I și II			
4.	Persoane handicapate			
5.	Pensionari			
6.	Veterani și văduve de război			
7.	Beneficiari ai prevederilor Legii nr. 42/1990, republicată			
8.	Beneficiari ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990, republicat, cu modificările ulterioare			
9.	Alte persoane sau familii			
TOTAL:				

PRIMAR,
(PRIMAR GENERAL)

ANEXA Nr. 6a)

.....*)

S I T U A Ţ I A

privind justificarea sumelor necesare acoperirii de la bugetul local a diferenței până la valoarea nominală a chiriei aferente locuințelor sociale

Nr. crt.	Adresa locuinței	Numele de familie și prenumele chiriașului	Venitul mediu net lunar/membru de familie	Chiria lunară din care:		
				Nominală	Plătită de chiriaș (10% din venitul mediu net lunar)	Acordată prin subvenție

Director (Manager),

*) Denumirea unității specializate care răspunde de urmărirea investițiilor

*ANEXA Nr. 7
la normele metodologice*

CONSILIUL JUDEȚEAN
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)

N O T Ă D E F U N D A M E N T A R E

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

— mil. lei —

Nr. crt.	Denumirea consiliilor locale care execută construcții de locuințe	Valoarea lucrărilor de executat în anul 199 ...	Valoarea lucrărilor de executat de la începutul anului	Din care, prelininat pe luna	Finanțate din:		Alocații de la bugetul de stat	
					Surse proprii	Alocații de la bugetul de stat	Primite	Rămase de primit
TOTAL:								

Răspundem pentru realitatea datelor,
PREȘEDINTE
(PRIMAR GENERAL)

DIRECTOR BUGET-FINANȚE

*) Se va realiza pentru care categorie de locuințe se solicită sumele; pentru locuințe ce se realizează conform prevederilor art. 7 din lege sau prevederilor art. 10 și 11 din lege.

CONSILIUL JUDEȚEAN
(CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI)**C E R E R E *)**
de subvenții în sume fixe, de la bugetul de stat, pentru construcții de locuințe
(art. 7 din Legea locuinței nr. 114/1996)

Nr. crt.	Categoriile de beneficiari	Număr de cazuri	Subvenția totală — mii lei —
1.	Tineri căsătoriți care la data contractării locuinței au fiecare vârsta de până la 35 ani		
2.	Persoane care beneficiază de facilități la cumpărarea sau 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.

CONSILIUL JUDEȚEAN
CONSILIUL LOCAL**LISTA****locuințelor sociale și de necesitate propuse a fi începute în anul...**

Nr. crt.	Denumirea obiectivului și a amplasamentelor	Numărul locuințelor		Fonduri necesare și repartizarea pe surse (mil.lei)				Luna și anul terminării lucrărilor la fiecare obiectiv propus
		sociale	de necesitate	Total	Bugetul local	Bugetul de stat	Alte surse	
0	1	2	3	4	5	6	7	8
TOTAL GENERAL								

PREȘEDINTE / PRIMAR,

EDITOR: PARLAMENTUL ROMÂNIEI — CAMERA DEPUTAȚILOR

Regia Autonomă „Monitorul Oficial”, str. Izvor nr. 2-4, Palatul Parlamentului, sectorul 2, București
cont nr. 30.98.12.301 B.C.R. — S.M.B.Adresa pentru publicitate : Serviciul relații cu publicul și agenții economici, București,
Str. Blanduziei nr. 1, sectorul 2, telefon 211.57.30.

Tiparul : Regia Autonomă „Monitorul Oficial”, tel. 668.55.58 și 335.01.11/4028.

