

LEGE

PRIVIND ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR ȘI REGLEMENTAREA RAPORTURILOR DINTRE LOCATORI ȘI LOCATARI

Cap. I Dispoziții generale

Art. 1 – Prezenta lege reglementează aspectele sociale, economice, tehnice și juridice referitoare la închirierea locuințelor.

Art.2. - Termenii utilizați în cuprinsul prezentei legi au următorul înțeles:

a) Locator

Persoană fizică sau juridică, care, oferă spre închiriere o locuință, în baza unui contract și pentru o perioadă determinată, în schimbul unei sume de bani. Locatorul poate fi proprietarul locuinței sau o altă persoană fizică sau juridică mandatată de acesta să îl reprezinte.

b) Locatar

Persoana fizică sau juridică, care în baza unui contract deține dreptul de folosință al unei locuințe care nu îi aparține, pentru o perioadă determinată, în schimbul unei remunerări adresate locatorului, sub forma plății unei chirii.

c) Chirie

Sumă plătită în schimbul folosirii pe perioadă determinată a unei locuințe.

d) Chirie de referință

Chirie reprezentativă pentru ansamblul chiriilor constatate într-un anumit perimetru, pentru locuințe comparabile ca parametri tehnici, situate fie în același grup de imobile, sau în grupuri de imobile prezentând caracteristici similare și situate în aceeași zonă geografică.

e) Indice de referință al chiriilor

Indice trimestrial al chiriilor, calculat pe baza mediei valorilor chiriilor pe ultimele 12 luni, în raport cu evoluția indicilor prețurilor de consum.

Art. 3 – (1) Dispozițiile prezentei legi se completează cu dispozițiile Codului civil privind contractul de locațiune și se aplică închirierii spațiilor cu destinație principală de locuit și celor cu destinație mixtă profesională și de locuit, precum și altor spații accesorii închiriate odată cu spațiul principal de către același locator.

(2) Sunt considerate excepții de la prevederile prezentei legi următoarele:

- a) spațiile cu destinație de locuit, având caracter temporar sau sezonier;
- b) locuințele închiriate de către prestatorii publici sau privați de servicii de asistență socială și care pun la dispoziție unități locative persoanelor aflate într-o nevoie urgentă;
- c) căminele liceale, studențești și cămine pentru persoanele vârstnice.

Art. 4 – (1) Nici unei persoane nu i se poate refuza închirierea unei locuințe pe motiv de origine, nume, înfățișare, sex, situație familială, stare a sănătății, handicap, orientare sexuală, opinii politice, activități sindicale, apartenență sau ne-apartenență reală sau presupusă la o anumită etnie, națiune, rasă sau religie.

(2) Drepturile și obligațiile reciproce ale locatorilor și locatarilor trebuie să fie echilibrate în raporturile individuale dintre aceștia.

Art. 5. – (1) Locuințele exploatate în regim de închiriere, indiferent de natura proprietății, a amplasamentului și a destinației lor, vor respecta exigențele minimale prevăzute pentru locuința convenabilă în anexa din Legea Locuinței.

(2) Pentru locuințele și clădirile de locuit din fondul construit, existent la data intrării în vigoare a prezentei legi, exigențele minimale vor respecta prevederile legale în vigoare privind condițiile de igienă și siguranță a locuințelor.

(3) Construcțiile care nu respectă prevederile alin.(1) și (2), nu pot fi utilizate ca locuințe destinate închirierii.

(4) Închirierea spațiilor din proprietățile imobiliare prevăzute la alin. (3) se poate face numai în regim de spații cu altă destinație decât cea de locuință. Sunt nule de drept orice clauze cuprinse în contractele de închiriere a unor asemenea spații și care se referă la utilizarea acestora ca locuințe în sensul prevederilor prezentei legi. Nulitatea se constată de instanța judecătorească, la cererea oricărei persoane interesate.

Cap. II Contractul de închiriere

Secțiunea 1 - Prevederile contractului de închiriere

Art. 6 – (1) În sensul prezentei legi, contractul de închiriere care are ca obiect locuințe se încheie întotdeauna în formă scrisă și se înregistrează la organele fiscale teritoriale competente, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(2) Contractul de închiriere trebuie să cuprindă în mod obligatoriu, fără însă a se limita la acestea:

- a) numele locatorului, adresa sa de domiciliu sau sediul social, precum și, dacă este cazul, cea a împuternicitului său;
- b) numele și datele de identificare ale locatarului, inclusiv adresa de domiciliu înscrisă în cartea de identitate;
- c) adresa locuinței care face obiectul închirierii;
- d) suprafața locativă, condițiile, denumirea spațiilor și echipamentelor de uz casnic de a căror utilizare exclusivă beneficiază locatarul și, dacă este cazul, lista părților și echipamentelor accesorii de uz comun ale clădirii;
- e) cuantumul chiriei lunare, regulile de modificare a acestuia și modul de plată;
- f) suma plătită în avans în contul chiriei sau, dacă se prevede, valoarea garanției;
- g) locul și condițiile în care se realizează primirea și restituirea cheilor;
- h) data intrării în vigoare și durata contractului;
- i) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului pe durata derulării acestuia;
- j) condițiile de reziliere a contractului și de eliberare a locuinței;
- k) alte clauze convenite între părți.

(3) La contract se anexează o situație a spațiilor închiriate întocmită de către părți atât la predarea, cât și la restituirea cheilor, precum și instrucțiunile tehnice de folosire a locuinței indicându-se condițiile de exploatare, întreținere și verificare periodică a elementelor interioare de construcție și a instalațiilor tehnice din dotare.

(4) Informațiile și acordul privind modalitățile de contractare și receptare a serviciilor de comunicații audio-video – televiziune, telefonie și internet – în clădire sunt transmise de locator și anexate la contractul de închiriere cu ocazia semnării sau reînnoirii acestuia.

(5) În cursul primei luni de furnizare a căldurii, locatarul poate solicita completarea situației spațiilor cu o situație a elementelor de încălzire.

(6) Atunci când locuința închiriată se află într-un imobil colectiv, locatorul are obligația să comunice locatarului extrase din regulamentul imobilului cu privire la destinația clădirii, beneficiul și utilizarea părților individuale și comune, cota parte ce revine locuinței închiriate pentru fiecare dintre categoriile de cheltuieli.

(7) Locatarul, cu acordul scris al locatorului, poate participa și interveni în cadrul reuniunilor asociației de proprietari, având drept de vot numai cu împuternicirea locatorului proprietar în aspecte legate de administrarea și întreținerea imobilului.

(8) Atunci când părțile s-au înțeles, printr-o clauză contractuală, în privința lucrărilor de îmbunătățire a locuinței pe care le va executa locatorul, contractul de închiriere sau o clauză la acest contract stabilește majorarea chiriei consecutivă realizării acestor lucrări, cuantumul majorării și data intrării în vigoare a acesteia.

(9) Începând cu 1 ianuarie 2010, la încheierea sau reînnoirea contractului de închiriere, se anexează un dosar de diagnostic tehnic cuprinzând diagnosticul de eficiență energetică în conformitate cu prevederile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, furnizat de locator.

(10) Sunt nule de drept orice clauze cuprinse în contractul de închiriere, ce contravin prezentei reglementări și care:

- a) obligă locatarul să recunoască sau să plătească în avans locatorului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina locatorului;
- b) prevăd responsabilitatea colectivă a locatarilor în caz de degradare a elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune ale locuinței închiriate;
- c) locatarul se angajează în avans la rambursarea cheltuielilor de reparații locative pe baza unei estimări făcute unilateral de locator;
- d) exonerează locatorul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- e) autorizează pe locator să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Art. 7 - (1) În cazul în care, pentru a garanta respectarea obligațiilor sale locative de către locatar, contractul de închiriere prevede constituirea unui depozit de garanție, acesta nu poate fi superior chiriei pe două luni.

(2) Solicitarea garanției nu poate fi prevăzută atunci când chiria trebuie plătită în avans pentru o perioadă mai mare de două luni. În cazul în care locatarul solicită plata lunară a chiriei, ca modalitate de plată, locatorul poate cere constituirea unei garanții.

(3) Garanția trebuie restituită într-un termen de maxim două luni începând de la data încetării contractului de închiriere și predării cheilor de către locatar.

(4) Se pot reține din garanție echivalentul chirii neachitate locatorului și sumele la care ar putea fi obligat locatarul să le achite în locul locatarului, cu condiția ca ele să fie justificate.

(5) Sumele ce pot fi reținute de locator din depozitul de garanție pot fi generate de cheltuieli efectuate pentru:

- a) serviciile ce se realizează pentru reparația sau înlocuirea de obiecte sanitare precum și lucrările de construcție ce cad în sarcina locatarului, în conformitate cu prevederile contractuale;

b) serviciile pentru administrarea și întreținerea lunară a elementelor de folosință comună;
c) alte servicii realizate în folosul locatarului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

(6) Locatorul este obligat să emită un document, care să fie semnat atât de acesta cât și de locatar, pentru toate sumele încasate de la locatar, inclusiv pentru cele reținute din depozitul de garanție. Documentul va conține enumerarea detaliată a sumelor plătite de locatar, diferențiind cuantumul chiriei, cheltuielile curente, alte cheltuieli. Se justifică locatarului orice decont, precum și, dacă este cazul, modul de repartizare între locatari a cheltuielilor comune.

Secțiunea a 2-a Durata contractului de închiriere

Art. 8 – (1) Durata contractului de închiriere este liber negociabilă între părți, dar nu mai mica de un an.

(2) Contractul de închiriere trebuie să fie încheiat pe o perioadă determinată.

Secțiunea a 3-a Încheierea raporturilor de închiriere

Art. 9 – (1) Contractul de închiriere își încetează efectele la termenul menționat în contract. Contractul poate fi reziliat înainte de acest termen doar în condițiile prevăzute la art. 11 din prezenta lege.

Secțiunea a 4-a Reînnoirea contractului de închiriere

Art. 10 – (1) În cazul în care locatorul nu solicită locatarului rezilierea contractului, în condițiile privind forma și termenul specificate în prezentul articol, contractul de închiriere ajuns la termen fie se prelungește tacit, fie se reînnoiește.

(2) Se consideră prelungire tacită, dacă nici una dintre părți nu comunică celeilalte, cu cel puțin 3 luni înainte de termenul de scadență prevăzut în contractul de închiriere, prin scrisoare recomandată, faptul că nu intenționează să reînnoiască acest contract. În cazul prelungirii tacite durata contractului prelungit este egală cu perioada stabilită în contractul de închiriere.

(3) În caz de reînnoire a contractului, durata se stabilește în conformitate cu prevederile art. 8 din prezenta lege. Oferta de reînnoire se prezintă în forma și conținutul prevăzute la art. 6 din prezenta lege. Chiria contractului reînnoit se stabilește prin modalitățile prevăzute de art. 23 alin.(3) din prezenta lege. Reînnoirea contractului se face în scris între părți, cu cel puțin 1 lună înainte de expirarea contractului în curs.

(4) În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, locatarul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului prevăzut în contract.

Secțiunea a 5-a Rezilierea contractului de închiriere

Art. 11 – (1) Contractul de închiriere, poate fi reziliat la inițiativa locatorului, cu acordarea unui preaviz de 6 luni.

(2) Condițiile speciale de reziliere a contractului de închiriere, fără respectarea preavizului de 6 luni, din partea locatorului sunt:

- a) folosirea locuinței în alte condiții decât cele prevăzute în contract;
- b) neachitarea chiriei sau a mai puțin de jumătate din aceasta pentru o perioadă de cel puțin două luni consecutiv;
- c) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- d) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- e) la cererea asociației de proprietari, atunci când locatarul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 2 luni, dacă au fost stabilite în sarcina locatarului prin contractul de închiriere.
- f) refuzul locatarului de a permite executarea lucrărilor de reabilitare a imobilului și/sau înlocuirea sau repararea rețelilor de utilități comune imobilului.

Art.12 Locatarul poate să rezilieze unilateral contractul de închiriere cu acordarea unui preaviz de 3 luni.

Secțiunea a 6-a Obligațiile locatarului

Art. 13 –Locatorul are următoarele obligații:

- a) să ofere spre închiriere o locuință decentă ce respectă condițiile de igienă și siguranță;
- b) să predea locatarului locuința în stare normală de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în contractul de închiriere în stare bună de funcționare;
- c) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- d) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scări exterioare);

e) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonice, etc.);

Secțiunea a 7-a Obligațiile locatarului

Art. 14 – Locatarul are următoarele obligații:

- a) să plătească chiria și să suporte cheltuielile prevăzute în contractul de închiriere la termenele stabilite;
- b) să utilizeze spațiile închiriate conform destinației care le-a fost atribuită în contractul de închiriere;
- c) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor de uz curent din spațiile de folosință exclusivă;
- d) să răspundă pentru degradările și pierderile survenite pe parcursul contractului în spațiile de a căror folosință exclusivă beneficiază, cu excepția cazului în care dovedește că acestea s-au produs din cauză de forță majoră, din vina locatorului sau a unei terțe persoane pe care nu el a introdus-o în locuință;
- e) să repare sau să înlocuiască elementele de construcție și instalațiile deteriorate ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, cu excepția cazului în care deteriorarea se datorează vechimii, defecțiunilor, viciilor de execuție, unei întâmplări neprevăzute sau forțe majore; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcție, instalațiile, obiectele și dotările aferente;
- f) să asigure curățenia și igienizarea locuinței pe toată durata contractului de închiriere;
- g) să asigure întreținerea curentă a echipamentelor menționate în contract;
- h) să permită executarea, în spațiile închiriate, a lucrărilor de îmbunătățire a părților comune din imobil, precum și a lucrărilor necesare întreținerii curente a spațiilor închiriate;
- i) să nu transforme spațiile și echipamentele închiriate fără acordul scris al locatorului; acesta din urmă poate pretinde locatarului, la părăsirea locuinței, să readucă spațiile în starea inițială sau să păstreze transformările efectuate fără ca respectivul locatar să poată avea pretenții la despăgubiri pentru cheltuielile efectuate; locatorul are totuși dreptul să ceară readucerea imediată a spațiilor în starea inițială pe cheltuiala locatarului atunci când transformările amenință buna funcționare a echipamentelor sau siguranța clădirii;
- j) să predea locatorului locuința în stare normală de folosință, la eliberarea acesteia.

Cap. III Folosința locuințelor închiriate

Secțiunea 1 Modernizarea locuinței de către locator

Art. 15 – Locatarul este obligat să ia toate măsurile menite a menține locuința în stare normală de folosință precum și să permită locatorului să realizeze lucrările de modernizare a locuinței necesare reducerii consumului de energie și/sau apă.

Art. 16 – În cazul deciziei locatorului de a realiza lucrările de reabilitare și/sau îmbunătățire a clădirilor de locuit, a părților comune sau a locuinței, care vor avea ca efect o îmbunătățire calitativă pentru locatar sau o economie a costurilor cu energia, acesta poate să hotărască împreună cu locatarul o modificare chiar temporară a chiriei printr-un act adițional la contractul inițial.

Secțiunea a 2-a Modernizarea locuinței de către locatar

Art. 17 – (1) Locatorul trebuie să își dea în prealabil acordul scris asupra efectuării de către locatar a lucrărilor de modernizare, de reducere a consumului de energie și/sau a consumului de apă, dacă aceste lucrări influențează folosința viitoare a locuinței; lucrările menționate pot fi executate de locatar în contul locatorului reținând valoarea acestora din chirie.

(2) Locatarul va putea executa aceste lucrări dacă degradarea produsă este de natură să afecteze folosința normală a clădirii sau a locuinței și numai atunci când locatorul, la sesizarea scrisă a locatarului, nu a luat măsuri de executare a lucrărilor, în termen de 30 de zile de la data sesizării.

Secțiunea a 3-a Uzura obiectului contractului

Art. 18 – (1) Remedierea degradărilor locuinței închiriate, survenite în urma folosinței conforme cu prevederile contractuale, se face pe baza înțelegerii părților stipulate în contract.

(2) Degradările survenite din culpa locatarului cad în sarcina acestuia.

Secțiunea a 4-a Subînchirierea sau transmiterea folosinței

Art. 19 – (1) Locatarul poate să transmită folosința locuinței sau să o subînchirieze către un terț numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de locator, dacă acestea nu sunt interzise prin contractul de închiriere.

(2) Contractul de subînchiriere trebuie să cuprindă toate prevederile din contractul de închiriere, inclusiv cele referitoare la cuantumul chiriei.

(3) În cazul în care locatorul își dă acordul pentru transmiterea folosinței locuinței sau pentru subînchiriere, locatarul este obligat să suporte eventualele datorii ale terțului generate de folosința sau subînchirierea locuinței.

(4) Obligațiile locatarului cu privire la întreținerea și repararea spațiului închiriat se păstrează și în cazul subînchirierii locuinței.

(5) Contractul de subînchiriere, încheiat cu respectarea prevederilor legale, se înregistrează la organele fiscale teritoriale competente.

Art. 20 – Beneficiarii locuințelor sociale nu au dreptul să subînchirieze, să transmită dreptul de folosință sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

Cap. IV Transferul folosinței locuințelor.

Art. 21 – (1) În caz de deces sau părăsire definitivă a domiciliului de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia sau partenerul de viață cu care s-a gospodărit sau a domiciliat împreună preia drepturile și obligațiile titularului de contract. În cazul titularilor multipli de contract, ceilalți titulari vor prelua drepturile și obligațiile titularului de contract decedat sau care a părăsit domiciliul.

(2) Se consideră părăsire definitivă a domiciliului absența continuă pentru o perioadă mai mare de 3 luni care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză.

(3) Dacă persoanele prevăzute la alin. (1) nu se subrogă în drepturile titularului contractului de închiriere, descendenții sau ascendenții, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă locuiau împreună cu titularul contractului, preiau drepturile și obligațiile locatarului incluse în contractul de închiriere. În cazul minorilor și a celor lipsiți de discernământ, care nu au reprezentant legal, autoritatea tutelară este obligată să asigure asistență pentru încheierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz.

(4) În cazul în care persoanele prevăzute la alin. (1) și (3) nu se subrogă în drepturile și obligațiile titularului contractului de închiriere, drepturile și obligațiile locatarului incluse în contractul de închiriere se preiau de către alte persoane care au avut același domiciliu cu titularul pe o perioadă de cel puțin 1 an și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

Art. 22 – (1) Dacă în termen de 30 de zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit sau de părăsirea domiciliului, persoanele prevăzute la art. 21 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința, potrivit art. 21 alin. (1)-(3), contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului acestuia.

Cap. V Reglementări privind stabilirea cuantumului chiriei

Secțiunea 1 Stabilirea cuantumului chiriei

Art. 23 – (1) Nivelul chiriei lunare ce trebuie plătită pentru folosința locuinței se poate stabili liber prin negociere între locator și locatar, cu excepția prevederilor alin. 3.

(2) Modificarea cuantumului chiriei după diferite criterii este permisă atât timp cât sunt prevăzute în contract modalitatea de calcul a majorării și data de la care se modifică chiria.

(3) Diferența dintre chiria percepută și prețul de piață nu poate fi imputată locatarului.

Secțiunea a 2-a Chiria de referință

Art. 24 – (1) Pentru locuințele proprietate publică sau privată a statului și/sau a administrației publice locale nivelul chiriei nu poate depăși nivelul chiriei de referință din localitatea respectivă, stabilit de către autoritatea administrației publice locale potrivit prevederilor alin. 3 și 4 din prezentul articol.

(2) Chiria practică pentru locuințe va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații a clădirii, impozitele și taxele pe clădire și teren, recuperarea investițiilor într-o perioadă de minim 40% din durata normală de funcționare a construcției, stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit supus negocierii între părți.

(3) Chiriile care servesc ca referință trebuie să fie reprezentative pentru ansamblul chiriilor constatate în împrejurimi, la locuințe comparabile, situate fie în același grup de imobile, fie în orice alt grup de imobile, prezentând caracteristici tehnice și de confort similare și situat în aceeași zonă geografică.

(4) Nivelul maxim al chiriei pentru locuințele aflate în proprietatea statului sau autorităților administrației publice locale se diferențiază pe categorii de localități și pe zone de către consiliile locale, după criteriile avute în vedere la stabilirea impozitelor și a taxelor locale pentru terenuri și clădiri, în condițiile prevederilor legale în vigoare.

(5) Informațiile statistice necesare determinării chiriilor de referință vor fi culese și difuzate de autoritățile administrației publice locale prin direcțiile de specialitate, în conformitate cu metodologia aprobată prin ordin comun al ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor și al ministrului internelor și reformei administrative.

(6) Autoritățile publice locale au obligația de a întocmi, de a aproba, de a prezenta public și transparent lista chiriilor ce include prețurile obișnuite ale chiriilor anului precedent și ale celui în curs, pe zone și categorii de locuințe. Autoritățile competente pot adopta atât reglementări locale pentru întocmirea și actualizarea listei chiriilor, cât și realizarea unor chirii de referință corespunzătoare.

Secțiunea a 3-a Creșterea chiriilor

Art. 25 – În cazul creșterilor chiriilor locuințelor realizate cu subvenționare publică în conformitate cu prevederile art. 23 părțile vor renegotia anual contractul de închiriere, iar cuantumul chiriei va fi calculat corespunzător modificării indicelui de referință al chiriilor.

Secțiunea a 4-a Locuințe de serviciu, Locuințe de protocol

Art. 26 – (1) Locuințele de serviciu sau protocol sunt dependente de contractul de muncă sau de raportul juridic de prestări de servicii sau de funcția publică deținută.

(2) Pentru reședințele oficiale, operatorul specializat prevăzut la art. 31 alin.(3) din Legea Locuinței va încheia contracte de închiriere cu serviciile de specialitate ale instituțiilor în care își desfășoară activitatea persoanele beneficiare.

(3) Plata chiriei pentru reședințele oficiale se face din bugetele Administrației Prezidențiale, Senatului, Camerei Deputaților și Secretariatului General al Guvernului, după caz, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual.

(4) Pentru locuințele de protocol, contractele de închiriere se încheie cu beneficiarii direcți, care, pe această bază, vor putea ocupa locuința respectivă împreună cu membrii familiei.

(5) Terminarea contractului de muncă, de prestări de servicii sau a exercitării funcției publice determină rezilierea unilaterală a contractului de închiriere în termen de 30 de zile de la data eliberării din funcție a beneficiarului.

(6) Subrogarea în drepturile și obligațiile locatarului nu este posibilă.

(7) Pe parcursul derulării raporturilor juridice de muncă sau a funcției publice sunt incidente motivele de reziliere menționate de art. 8 și art. 10 din prezenta lege.

Secțiunea a 5-a Locuințele sociale

Art. 27 – (1) Locuințele sociale se pun la dispoziție numai celor care îndeplinesc criteriile de acces stabilite în conformitate cu prevederile Legii Locuinței .

(2) Sunt interzise, sub sancțiunea nulității absolute, contractele de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință, încheiate de consiliile locale cu persoane fizice sau juridice cu nerespectarea ordinii de prioritate prevăzute la alin. (1).

Art. 28 Contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de reînnoire a acestuia pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.

Art. 29 Chiria pentru locuințele sociale, se achită din următoarele surse:

a) din sursele proprii ale titularului de contract și ale membrilor familiei cu care locuiește și gospodărește împreună, dar nu mai mult de 10% din venitul mediu net lunar pe familie, de care au beneficiat pe o perioadă de 3 luni anterioare lunii de referință;

b) diferența, până la valoarea nominală a chiriei, se suportă, dacă este cazul, din subvențiile cu această destinație de care beneficiază titularul contractului de închiriere, după cum urmează:

1. din ajutoarele primite din partea unor organizații neguvernamentale sau a altor persoane juridice, precum și din partea unor persoane fizice, după caz, pentru achitarea parțială sau totală a chiriei;

2. din subvenții acordate de la bugetul de stat și/sau bugetele locale, până la concurența întregii sume, în cazul când nu beneficiază de ajutoarele prevăzute la pct.1 sau acestea sunt insuficiente.

Art. 30 – (1) Titularul contractului de închiriere este obligat să transmită autorității administrației publice locale la sfârșitul fiecărui an, fișa fiscală a persoanelor înscrise în contract, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

(2) În cazurile în care venitul net anual pe familie s-a modificat, autoritatea administrației publice locale va opera modificarea chiriei și a subvenției acordate, cuvenite locatorului.

(3) În cazul în care pe perioada de contractului de închiriere nu mai sunt îndeplinite condițiile de acces la o locuință socială, în conformitate cu art. 19 lit.c) din Legea Locuinței, contractul de închiriere continuă fără acordarea facilităților prevăzute prin prezenta lege pentru locuințele sociale, locatorul revizuiind cuantumul chiriei în raport cu valoarea chiriei de referință specifică.

Cap. VI Răspunderi și sancțiuni

Art. 31 (1) Constituie contravenții la prevederile prezentei legi următoarele fapte, dacă nu au fost săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii, să constituie infracțiuni și se sancționează cu amendă:

- a) de la 4.000 la 5.000 lei pentru închirierea locuințelor fără contract valabil încheiat;
- b) de la 2.000 la 3.000 de lei pentru nedeclararea contractelor de închiriere la administrația financiară precum și pentru subînchirierea locuințelor sociale sau transmiterea dreptului de folosință sau schimbarea destinației acestora;
- c) de la 1.000 la 1.500 de lei pentru nerespectarea exigențelor minimale prevăzute în anexa la prezenta lege pentru locuințele exploatate în regim de închiriere sau pentru închirierea locuințelor care nu îndeplinesc condițiile de igienă și siguranță;

(2) Cuantumul contravențiilor stabilite prin prezenta lege se actualizează anual prin hotărâre a Guvernului.

Art. 32 - (1) Constatarea și aplicarea sancțiunilor contravenționale prevăzute la art. 31 se fac de către persoane cu atribuții de control din cadrul:

- a) Ministerului Economiei și Finanțelor, pentru cele prevăzute la art. 31 (1) lit.a;
- b) consiliilor locale, respectiv ale sectoarelor municipiului București, pentru cele prevăzute la art. 31 (1) lit.b și c);

(2) Contravențiilor prevăzute de prezenta lege le sunt aplicabile dispozițiile Ordonanței Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Cap. VII Dispoziții finale și tranzitorii

Art.33 (1) Pentru spațiile cu destinație de locuit prevăzute la art.3 alin.(2), exploatate ca spații de cazare, administrarea și nivelul tarifelor este stabilit în conformitate cu hotărârile locatorilor și/sau administratorilor acestora, în conformitate cu legislația în vigoare.

(2) Prevederile alin.(1) se aplică și locuințelor declarate și exploatate în regim hotelier de către deținătorii legali.

Art. 34 - În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, prin ordin al ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor se aprobă metodologia de elaborare a chiriilor de referință și a listei chiriilor.

Art. 35 – (1) În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, prin ordin comun al ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor și al ministrului muncii, solidarității sociale și familiei și cu avizul ministrului economiei și finanțelor va fi aprobată metodologia de acordare a subvențiilor stabilite în art.29 lit.b) pct.2.

(2) Fondurile aferente sprijinului financiar de la bugetul de stat, prevăzut la alin.(1) se asigură prin Ministerul Muncii, Solidarității Sociale și Familiei.

Art. 36 – La data intrării în vigoare a prezentei legi, se abrogă Cap. III din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția locatarilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 148 din 8 aprilie 1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare, precum orice prevederi contrare.