

LEGE Nr. 241 din 16 mai 2001

pentru aprobarea [Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 40/1999](#) privind protectia chiriasilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinatia de locuinte

EMITENT: PARLAMENTUL

PUBLICATA ÎN: MONITORUL OFICIAL NR. 265 din 23 mai 2001

Parlamentul României adopta prezenta lege.

ARTICOL UNIC

Se aproba [Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 40 din 8 aprilie 1999](#) privind protectia chiriasilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinatia de locuinte, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 148 din 8 aprilie 1999, cu urmatoarele modificari si completari:

1. [Articolul 1](#) va avea urmatorul cuprins:

"ART. 1

Contractele de închiriere privind suprafetele locative cu destinatia de locuinte, precum si cele folosite de azepamintele social-culturale si de învățământ, de partide politice, de sindicate si de alte organizatii neguvernamentale, legal înregistrate, prelungite sau reînnoite conform [Legii nr. 17/1994](#) si aflate în curs de executare la data intrarii în vigoare a prezentei ordonante de urgenta, se prelungesc de drept pentru o perioada de 5 ani de la data intrarii în vigoare a acesteia, în aceleasi conditii, cu exceptia nivelului chiriei."

2. [Articolul 2](#) va avea urmatorul cuprins:

"ART. 2

Contractele de închiriere prelungite sau reînnoite în temeiul [Legii nr. 17/1994](#), pentru suprafetele cu destinatia de locuinte, proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat, se prelungesc, la cererea chiriasilor, pentru o perioada de 5 ani de la data intrarii în vigoare a prezentei ordonante de urgenta."

3. [Articolul 6](#) va avea urmatorul cuprins:

"ART. 6

În cazul contractelor de vânzare-cumparare încheiate cu încălcarea prevederilor [Legii nr. 112/1995](#) pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute în proprietatea statului, si desfiintate prin hotărâre judecatoreasca, proprietarul recunoscut de justitie va încheia cu persoanele care au cumparat locuinta în baza [Legii nr. 112/1995](#) si care o ocupa efectiv, la cererea acestora, un contract de închiriere pentru o perioada de 5 ani."

4. La [articolul 9](#), alineatul (2) va avea urmatorul cuprins:

"(2) Proprietarii, persoane fizice sau juridice de drept privat, vor înregistra noul contract de închiriere la organul fiscal teritorial."

5. La [articolul 10](#), alineatul (2) va avea urmatorul cuprins:

"(2) Chiriasul sau fostul chirias este obligat ca comunice în scris proprietarului, cu confirmare de primire, cererea de a încheia un nou contract de închiriere, în termen de cel mult 30 de zile de la primirea notificării."

6. [Articolul 13](#) va avea urmatorul cuprins:

"ART. 13

Prelungirea contractelor de închiriere nu se aplica:

a) în cazul contractelor de închiriere încheiate de chiriasi cu proprietari persoane fizice, altele decât cele prevazute la [art. 2](#) - 7;

b) în cazul contractelor de închiriere pentru spatiile cu destinatia de locuinte proprietate particulara, prevazute la [art. 1](#) - 7, ai caror titulari de contract sau membri de familie mentionati în contract sunt proprietari ai unei locuinte corespunzatoare ori au înstrăinat o locuinta corespunzatoare, dupa data de 1 ianuarie 1990, în aceeasi localitate. Fac exceptie contractele de închiriere ai caror titulari sau membri de familie mentionati în contract au redobândit, ca fosti proprietari sau mostenitori ai acestora, locuinte care sunt efectiv ocupate de chiriasi persoane fizice, de una dintre persoanele juridice prevazute la [art. 1](#) sau de o institutie publica;

c) chiriasului care refuza sa preia în folosinta o alta locuinta pusa la dispozitie, în conditiile prezentei ordonante de urgenta, de fostul proprietar sau de mostenitorii acestuia ori de autoritatile publice locale;

d) în cazul litigiilor determinate de refuzul chiriasilor carora li s-a notificat sa încheie un nou contract de închiriere cu proprietarul, potrivit [Legii nr. 17/1994](#), [Legii nr. 112/1995](#) sau [Legii nr. 114/1996](#), republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

e) în cazul litigiilor dintre proprietar si chirias având ca obiect schimbul de locuinte;

f) în cazul chiriasilor care au subînchiriat locuinta fara consimtamântul scris al proprietarului;

g) în cazul chiriasilor care au schimbat total sau partial destinatia ori structura interioara a locuintei fara consimtamântul scris al proprietarului si fara aprobarile legale;

h) chiriasului care a pricinuit însemnate stricaciuni locuintei, cladirii în care este situata aceasta, instalatiilor sau bunurilor aferente acestora ori care a înstrăinat fara drept parti din acestea;

i) chiriasului care are un comportament ce face imposibila convietuirea sau împiedica folosirea normala a locuintei;

j) chiriasilor rezidenti în străinatate care, fara a fi detasati, nu au mai folosit locuinta mai mult de un an fara întrerupere."

7. La [articolul 14](#), alineatele (1), (3) si (5) vor avea urmatorul cuprins:

"ART. 14

(1) La expirarea termenului de închiriere stabilit conform prezentei ordonante de urgenta chiriasul are dreptul la reînnoirea contractului, pentru aceeași perioadă, dacă partile nu modifică prin acord expres durata închirierii.

.....

(3) Proprietarul este obligat să îi notifice chiriasului refuzul de a reînnoi contractul de închiriere cu cel puțin un an înainte de expirarea acestuia, pentru situațiile prevăzute la alin. (2) lit. a) și b). În cazurile prevăzute la alin. (2) lit. d) notificarea se face cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea contractului.

.....

(5) Chiriasul este obligat să părăsească locuința în termen de 60 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă locațiunea nu s-a reînnoit. Chiriasul este obligat să plătească întreaga chirie, precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținere aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința."

8. La [articolul 15](#), alineatele (1) și (4) vor avea următorul cuprins:

"ART. 15

(1) În cazul chiriilor care au primit notificarea pentru motivele prevăzute la [art. 14](#) alin. (2) lit. a) și b) și ale caror venituri medii nete lunare pe membru de familie sunt sub nivelul salariului mediu net pe economie, precum și în cazul celor care au dreptul la locuințe sociale potrivit [Legii nr. 114/1996](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare, consiliile locale sunt obligate să le pună la dispoziție, cu prioritate, o locuință corespunzătoare în termen de un an de la data cererii chiriasului.

.....

(4) În cazul în care consiliile locale nu au putut pune la dispoziție chiriasului o locuință corespunzătoare în termenul prevăzut la alin. (1) contractul de închiriere se prelungește pentru o perioadă de 6 luni de la data expirării sale, fiind aplicabile și prevederile [cap. II](#) privind schimbul de locuință."

9. [Articolul 16](#) va avea următorul cuprins:

"ART. 16

(1) Chirișii ale caror contracte de închiriere nu s-au reînnoit pentru motivele prevăzute la [art. 14](#) alin. (2) lit. a) și b) au prioritate la acordarea înlesnirilor prevăzute de [Legea nr. 114/1996](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a celor prevăzute de [Legea nr. 152/1998](#) privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea dobândirii de locuințe corespunzătoare.

(2) Nerespectarea ordinii de prioritate prevăzute la alin. (1) atrage obligarea la plata unor despăgubiri echivalente cu dobânda corespunzătoare creditului."

10. La [articolul 18](#), alineatul (3) va avea următorul cuprins:

"(3) Dacă chiriasul notifică proprietarului intenția de a cumpăra locuința, sub condiția obținerii unui împrumut pentru plata pretului, contractul de închiriere se

prelungeste cu un an. La expirarea acestui termen, daca vânzarea nu s-a perfectat, chiriasul pierde dreptul de preemtiune la cumpararea locuintei."

11. Titlul [capitolului II](#) va avea urmatorul cuprins:

"Schimbul de locuinta"

12. La [articolul 23](#), alineatul (2) va avea urmatorul cuprins:

"(2) Pentru aceasta proprietarul este obligat sa puna la dispozitie chiriasului, cu contract de închiriere, un alt spatiu cu destinatia de locuinta în aceeași localitate sau într-o alta localitate cu acordul chiriasului, cu asigurarea exigentelor minimale prevazute în [anexa nr. 1](#) la Legea nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare."

13. La [articolul 24](#), alineatele (3) si (4) vor avea urmatorul cuprins:

"(3) Chiriasul nu va putea însa sa invoce, ca motiv al refuzului de a se muta, faptul ca locuinta oferita este situata într-un cartier periferic, ca este mai puțin confortabila datorita felului diferit de încălzire, ca nu are curte ori datorita etajului la care se afla locuinta oferita în schimb.

(4) Chiriasul poate fi evacuat si din garajul detinut, daca acesta a apartinut, la data preluarii de catre stat, locuintei din care urmeaza sa se mute, chiar daca proprietarul nu poate sa îi ofere chiriasului un alt garaj la schimb."

14. [Articolul 26](#) va avea urmatorul cuprins:

"ART. 26

(1) Chiriile pentru locuintele care apartin domeniului public sau privat al statului ori al unitatilor administrativ-teritoriale ale acestuia, pentru locuintele de serviciu, locuintele de interventie si caminele pentru salariati ai societatilor comerciale, companiilor si societatilor nationale si ai regiilor autonome se calculeaza pornindu-se de la un tarif de baza lunar.

(2) Chiriile pentru locuintele prevazute la alin. (1) se diferentiaza pe categorii de localitati si pe zone, de catre consiliile locale, conform criteriilor avute în vedere la stabilirea impozitelor si taxelor locale pentru terenuri, prin aplicarea unui coeficient la chiria de baza, dupa cum urmeaza:

Zona în cadrul localitatii	Categoria localitatii		
	Municipii	Orase	Comune
A	3,5	2,5	1
B	2,5	2	0,5
C	2	1,5	
D	1,5	1	

(3) Pentru locuintele sociale nivelul maxim al chiriei este de 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie.

(4) Comunicatele Institutului National de Statistica si Studii Economice privind nivelul salariului mediu net pe economie vor fi publicate trimestrial în Monitorul Oficial al României."

15. La [articolul 27](#), alineatul (1) va avea urmatorul cuprins:

"ART. 27

(1) Tariful de baza lunar al chiriei pe mp este cel prevazut în tabelul de mai jos:

Categoria suprafetelor	Tariful de baza (lei/mp)
Suprafata locuibila	2.000
Suprafata antreului, holului, tindei, verandei, culoarului, bucatariei, chicinetei, oficiului, debaralei, camarii, camerei de baie, closetului	800
Suprafata teraselor, pivnitelor, boxelor, logiilor, spalatoriilor, uscatoriilor	450
Suprafata garajelor	3.000
Suprafata dotarilor speciale: piscina, sauna, sera, crama si altele asemenea	3.000
Suprafata anexelor gospodaresti afereente locuintelor din mediul rural	50"

16. La [articolul 28](#), alineatele (1) si (2) vor avea urmatorul cuprins:

"ART. 28

(1) Suprafata locuibila cuprinde suprafata dormitoarelor si a camerei de zi.

(2) Dependinte, în întelesul prezentei ordonante de urgenta, sunt încaperile care, prin functiunile lor, asigura folosirea corespunzatoare a locuintei, si anume: antreu, tinda, vestibul, hol, veranda, culoar, bucatarie, chicineta, oficiu, debara, camera, camera de baie, WC, spalatorie, uscatorie, pivnita, boxa, logie terasa si magazie din zid."

17. La [articolul 31](#), alineatul (1) va avea urmatorul cuprins:

"ART. 31

(1) Nivelul maxim al chiriei pentru locuintele prevazute la [art. 26](#) si terenul aferent acestora nu poate depasi 15% din venitul net lunar pe familie în cazul în care venitul mediu net lunar pe membru de familie nu depaseste salariul mediu net lunar pe economie. În cazul în care venitul net lunar pe membru de familie se situeaza între venitul mediu net lunar pe economie si dublul acestuia, nivelul maxim al chiriei lunare nu poate depasi 25% din venitul net lunar pe familie."

18. La [articolul 32](#), alineatul (2) va avea urmatorul cuprins:

"(2) Dispozitiile [art. 31](#) se aplica în mod corespunzator."

19. La [articolul 32](#), alineatul (3) se abroga.

20. Dupa [articolul 32](#) se introduce articolul 32¹ cu urmatorul cuprins:

"ART. 32¹

Prin familie, în înțelesul prezentei ordonante de urgenta, se înțelege sotul, sotia, copiii, parintii sotilor, precum si ginerii, nurorile si copiii acestora, daca locuiesc si gospodaresc împreuna."

21. [Articolul 33](#) se abroga.

22. [Articolul 34](#) va avea urmatorul cuprins:

"ART. 34

Proprietarii ale caror locuinte sunt ocupate de chiriasii prevazuti la [art. 32](#) alin. (1), care platesc o chirie mai mica decât chiria calculata potrivit [art. 26](#) - 30, sunt scutiti de impozitul pe cladire, teren si chirie pentru imobilul în cauza, pe durata contractului de închiriere respectiv."

23. [Articolul 36](#) se abroga.

24. [Articolul 45](#) va avea urmatorul cuprins:

"ART. 45

Contractele de închiriere încheiate pentru spatiile ocupate de misiunile diplomatice, oficiile consulare, reprezentantele organizatiilor internationale interguvernamentale acreditate în România si de personalul strain al acestora se prelungesc, la cererea chiriasului, pentru o perioada de 5 ani, în aceleasi conditii, indiferent de proprietar."

25. La [anexa nr. 1](#), punctul 3 va avea urmatorul cuprins:

"3. Judecatorii Curtii Supreme de Justitie si ai Curtii Constitutionale, presedintele si membrii Curtii de Conturi numiti de Parlament, avocatul poporului, presedintele Consiliului Legislativ, precum si procurorii de la Parchetul General de pe lângă Curtea Suprema de Justitie"

Aceasta lege a fost adoptata de Senat în sedinta din 17 aprilie 2001, cu respectarea prevederilor [art. 74](#) alin. (2) din Constitutia României.

p. PRESEDINTELE SENATULUI,
VALENTIN-ZOLTAN PUSKAS

Aceasta lege a fost adoptata de Camera Deputatilor în sedinta din 24 aprilie 2001, cu respectarea prevederilor [art. 74](#) alin. (2) din Constitutia României.

PRESEDINTELE CAMEREI DEPUTATILOR
VALER DORNEANU
