



## **GUVERNUL ROMÂNIEI**

### **ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ**

#### **pentru completarea Legii locuinței nr. 114/1996**

Situația extraordinară, prevăzută la art. 115 alin. (4) din Constituția României, republicată, se motivează prin necesitatea urgentă de adaptare la condițiile socio-economice existente a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la definirea extinsă a condominiilor, în vederea constituirii legale a asociațiilor de proprietari din condominii,

Având în vedere că există foarte mulți proprietari din ansamblurile rezidențiale nou construite ce nu se pot constitui în asociații de proprietari, deoarece instanțele nu le recunosc acest drept pe baza prevederilor legale în vigoare, acestea fiind neclare și împiedicând, în practică, recunoașterea asociațiilor de proprietari din alte forme de condominii,

Luând în considerare faptul că neadoptarea în regim de urgență a prezentei reglementări conduce la imposibilitatea constituirii asociațiilor de proprietari din anumite condominii/ansambluri rezidențiale, fapt ce duce la imposibilitatea de a se încheia contracte pentru utilități în ansamblurile rezidențiale respective, și ținând cont că mulți proprietari vor fi lăsați fără căldură, electricitate și apă în anotimpul rece,

În temeiul art. 115 alin. (4) din Constituția României, republicată,

## **Guvernul României adoptă prezenta ordonanță de urgență.**

**Articol unic.** – Legea locuinței nr. 114/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997, cu modificările și completările ulterioare, se completează după cum urmează:

1. La articolul 2, după litera h) se introduc două noi litere, literele i) și j), cu următorul cuprins:

### **“i) *Condominiu***

Imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, din care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmește o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată din locuințe și spații cu altă destinație, după caz. Constituie condominiu:

- un corp de clădire sau un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii de locuit multietajate, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;
- un ansamblu rezidențial format din locuințe individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.

### **j) *Unitate individuală***

Unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. În cazul în care accesul la locuința individuală sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta se va asigura printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și înscrise în cartea funciară.”

2. La articolul 5, după alineatul 4 se introduc două noi alineate, alineatele 5 și 6, cu următorul cuprins:

„Construcțiile de locuințe se pot amplasa, după caz, pe terenuri aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice, pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului și/sau al unităților administrativ-teritoriale, identificate printr-un singur număr cadastral și număr de carte funciară, în condițiile legii.

Beneficiarul/investitorul, trebuie să dețină și să probeze un drept real asupra terenului destinat amplasării construcțiilor de locuințe, cu actele de proprietate și extrasul de carte funciară pentru informare.”

3. După articolul 10 se introduce un nou articol, articolul 10<sup>1</sup>, cu următorul cuprins:

„**Art. 10<sup>1</sup>.** - Locuințele și unitățile individuale pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute. Dreptul de proprietate comună, forțată și perpetuă asupra părților comune ale unui imobil se valorifică numai împreună cu dreptul de proprietate exclusivă care poartă asupra acestuia sau a unei părți determinate din acesta.

Dovada dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale asupra unei unități de locuit se face numai pe baza actelor de proprietate și a extrasului de carte funciară pentru informare.”

4. După articolul 35 se introduce un nou articol, articolul 35<sup>1</sup>, cu următorul cuprins:

“**Art. 35<sup>1</sup>.** - Proprietarii din condominii se pot asocia în condițiile legii.”

5. După articolul 65 se introduce un nou articol, articolul 65<sup>1</sup>, cu următorul cuprins:

„**Art. 65<sup>1</sup>.** – Terenurile cu sau fără construcții care fac obiectul prezentei legi se identifică prin număr cadastral și număr de carte funciară, după caz.”

6. Nota de la anexa nr. 1 „Exigente minimale pentru locuințe” se completează cu o nouă liniuță, cu următorul cuprins:

„- Suprafața construită desfășurată este suma suprafețelor secțiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor locuinței, delimitate de conturul exterior al pereților exteriori, inclusiv al pereților balcoanelor și al logiilor.”

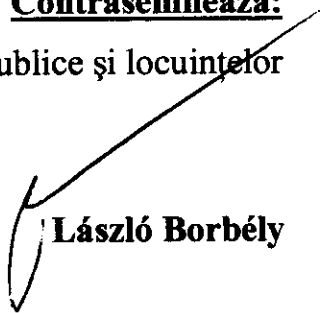
**PRIM-MINISTRU**



**CĂLIN POPESCU-TĂRICEANU**

**Contrasemnează:**

Ministrul dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor



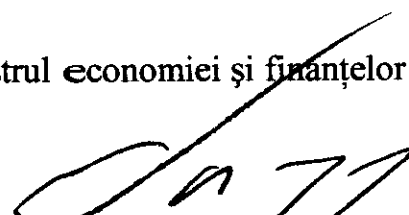
**László Borbély**

Ministrul internelor și reformei administrative



**Cristian David**

Ministrul economiei și finanțelor



**Varujan Vosganian**

București, 04.12.2008  
Nr. 210