

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 40 din 8 aprilie 1999
privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația
de locuințe

Text în vigoare începând cu data de 18 septembrie 2006

- Rectificarea publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 282 din 18 iunie 1999;
- Legea nr. 241/2001, prin care a fost aprobată cu modificări Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999;
- Ordonanța Guvernului nr. 7/2001, aprobată cu modificări prin Legea nr. 493/2002;
- Legea nr. 493/2002;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 68/2006.

În temeiul prevederilor art. 114 alin. (4) din Constituția României,

Guvernul României emite următoarea ordonanță de urgență:

CAP. 1

Protecția chiriașilor

Secțiunea 1

Prelungirea și încheierea anumitor contracte de închiriere

ART. 1

Contractele de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, precum și cele folosite de așezămintele social-culturale și de învățământ, de partide politice, de sindicate și de alte organizații neguvernamentale, legal înregistrate, prelungite sau reînnoite conform Legii nr. 17/1994 și aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, se prelungesc de drept pentru o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a acesteia, în aceleași condiții, cu excepția nivelului chiriei.

ART. 2

Contractele de închiriere prelungite sau reînnoite în temeiul Legii nr. 17/1994, pentru suprafețele cu destinația de locuințe, proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat, se prelungesc, la cererea chiriașilor, pentru o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.

ART. 3

Durata contractelor de închiriere încheiate după prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere în baza [Legii nr. 17/1994](#), pentru suprafețele locative folosite de unități de învățământ sau de așezăminte social-culturale, redobândite de foștii proprietari sau de moștenitorii acestora anterior intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, se prelungește, la cererea chiriașului, pentru o perioadă de 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.

ART. 4

Pentru imobilele - terenuri și construcții -, redobândite de foștii proprietari sau de moștenitorii acestora și folosite la data cererii de retrocedare de unități de învățământ, de așezăminte social-culturale sau de instituții publice, proprietarul va încheia, la cererea locatarului, un contract de închiriere pe o durată de 3 ani.

ART. 5

Pentru imobilele - terenuri și construcții -, precum și pentru suprafețele locative cu destinația de locuință, privatizate după 1 ianuarie 1990 o dată cu societățile comerciale care le dețineau în proprietate ca locuințe, locuințe de serviciu, cămine pentru salariați, așezăminte social-culturale sau unități de învățământ, proprietarul va încheia, la cererea chiriașului sau a fostului chiriaș care ocupă efectiv locuința, un contract de închiriere pe o durată de 5 ani.

ART. 6

În cazul contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu încălcarea prevederilor [Legii nr. 112/1995](#) pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, și desființate prin hotărâre judecătorească, proprietarul recunoscut de justiție va încheia cu persoanele care au cumpărat locuința în baza [Legii nr. 112/1995](#) și care o ocupă efectiv, la cererea acestora, un contract de închiriere pentru o perioadă de 5 ani.

ART. 7

Prelungirea contractelor de închiriere, realizată în baza prevederilor [art. 1](#), rămâne valabilă și în cazul redobândirii imobilelor respective de către foștii proprietari sau de moștenitorii acestora după intrarea în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.

ART. 8

Durata contractelor de închiriere pentru garajele deținute de stat la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență se prelungește, la cererea chiriașului, pentru o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a acesteia.

ART. 9

(1) În cazurile prevăzute la [art. 2](#) - 7, între proprietari și chiriași se va încheia un nou contract de închiriere numai la cererea chiriașului sau a fostului chiriaș, după caz.

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

(3) Persoana juridică, care a deținut sau a administrat locuința, va comunica chiriașului titular al contractului de închiriere, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 15 zile de la data procesului-verbal de restituire a locuinței, faptul că începând cu această dată poate să încheie un nou contract de închiriere cu proprietarul care a redobândit locuința. În același timp este obligată să pună la dispoziție proprietarului, fără plată, copii de pe contractul de închiriere și de pe anexele la acesta.

ART. 10

(1) În vederea încheierii noului contract de închiriere, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență sau de la deschiderea rolului fiscal, după caz, proprietarul îi va notifica chiriașului sau fostului chiriaș, prin executorul judecătoresc, data și locul întâlnirii. Notificarea va fi comunicată prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

(2) *Chiriașul sau fostul chiriaș este obligat să 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.*

(3) În cazul în care chiriașul sau fostul chiriaș comunică proprietarului că nu cere să încheie un nou contract de închiriere, acesta este obligat să îi predea proprietarului locuința pe bază de proces-verbal, în termen de cel mult 60 de zile de la data notificării prevăzute la alin. (1). Nepredarea locuinței înăuntrul acestui termen îl îndreptățește pe proprietar să ceară în justiție evacuarea necondiționată a locatarilor, cu plata daunelor-interese, pe calea ordonanței președințiale.

ART. 11

(1) Nerespectarea de către proprietar a dispozițiilor [art. 10](#) alin. (1) atrage prelungirea de drept a contractului de închiriere anterior până la încheierea unui nou contract de închiriere. Neplata chiriei până la încheierea noului contract de închiriere nu poate fi invocată de proprietar ca motiv de evacuare a chiriașului sau a fostului chiriaș.

(2) Lipsa unui răspuns scris sau refuzul nejustificat al chiriașului sau al fostului chiriaș de a încheia un nou contract de închiriere în termen de 60 de zile de la primirea notificării îl îndreptățește pe proprietar să ceară în justiție

evacuarea necondiționată a locatarilor, cu plata daunelor-interese, pe calea ordonanței președințiale.

ART. 12

În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, închirierea continuă, contractul de închiriere transferându-se, la cerere, după caz:

- a) în beneficiul soțului sau al soției, dacă este menționat în contract și dacă a locuit efectiv împreună cu titularul;
- b) în beneficiul descendenților sau al ascendenților, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă au locuit efectiv împreună cu titularul. În cazul minorilor și al incapacabililor, care nu au reprezentant legal, autoritatea tutelară este obligată să asigure asistență pentru încheierea, modificarea sau încetarea contractului de închiriere, după caz;
- c) în beneficiul altor persoane, dacă acestea erau menționate în contract și dacă au locuit efectiv împreună cu titularul cel puțin un an.

ART. 13

Prelungirea contractelor de închiriere nu se aplică:

- a) *în cazul contractelor de închiriere încheiate de chiriași cu proprietari persoane fizice, altele decât cele prevăzute la [art. 2](#) - 7;*
- b) *în cazul contractelor de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuințe proprietate particulară, prevăzute la [art. 1](#) - 7, ai căror titulari de contract sau membri de familie menționați în contract sunt proprietari ai unei locuințe corespunzătoare ori au înstrăinat o locuință corespunzătoare, după data de 1 ianuarie 1990, în aceeași localitate. Fac excepție contractele de închiriere ai căror titulari sau membri de familie menționați în contract au redobândit, ca foști proprietari sau moștenitori ai acestora, locuințe care sunt efectiv ocupate de chiriași persoane fizice, de una dintre persoanele juridice prevăzute la [art. 1](#) sau de o instituție publică;*
- c) *chiriașului care refuză să preia în folosință o altă locuință pusă la dispoziție, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență, de fostul proprietar sau de moștenitorii acestuia ori de autoritățile publice locale;*
- d) *în cazul litigiilor determinate de refuzul chiriașilor cărora li s-a notificat să încheie un nou contract de închiriere cu proprietarul, potrivit [Legii nr. 17/1994](#), [Legii nr. 112/1995](#) sau [Legii nr. 114/1996](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- e) *în cazul litigiilor dintre proprietar și chiriaș având ca obiect schimbul de locuințe;*
- f) *în cazul chiriașilor care au subînchiriat locuința fără consimțământul scris al proprietarului;*

g) în cazul chiriașilor care au schimbat total sau parțial destinația ori structura interioară a locuinței fără consimțământul scris al proprietarului și fără aprobările legale;

h) chiriașului care a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor sau bunurilor aferente acestora ori care a înstrăinat fără drept părți din acestea;

i) chiriașului care are un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

j) chiriașilor rezidenți în străinătate care, fără a fi detașați, nu au mai folosit locuința mai mult de un an fără întrerupere.

Secțiunea a 2-a

Reînnoirea contractului de închiriere

ART. 14

(1) La expirarea termenului de închiriere stabilit conform prezentei ordonanțe de urgență chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului, pentru aceeași perioadă, dacă părțile nu modifică prin acord expres durata închirierii.

(2) Proprietarul poate refuza reînnoirea contractului de închiriere numai pentru următoarele motive:

a) locuința este necesară pentru a satisface nevoile sale de locuit, ale soțului, părinților ori copiilor oricărui dintre aceștia, numai dacă sunt cetățeni români cu domiciliul în România;

b) locuința urmează să fie vândută în condițiile prezentei ordonanțe de urgență;

c) chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive în executarea contractului de închiriere;

d) în cazurile prevăzute la [art. 13](#) lit. f) -i).

(3) Proprietarul este obligat să îi notifice chiriașului 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.

(4) Sunt permise mai multe reînnoiri succesive.

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

ART. 15

(1) În cazul chiriaşilor care au primit notificarea pentru motivele prevăzute la [art. 14](#) alin. (2) lit. a) și b), consiliile locale sunt obligate să le pună la dispoziție, cu prioritate, o locuință din fondul destinat închirierii, inclusiv din fondul de locuințe sociale, în termen de un an de la data cererii chiriaşului; locuințele se pun la dispoziție numai celor care îndeplinesc criteriile de acces stabilite în conformitate cu prevederile [Legii locuinței nr. 114/1996](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Chiriaşul este obligat să înregistreze cererea de locuință la consiliul local în termen de 30 de zile de la data notificării.

(3) 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).

(4) În cazul în care consiliile locale nu au putut pune la dispoziție chiriaşului 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.

ART. 16

Chiriaşii ale căror contracte de închiriere nu s-au reînnoit pentru motivele prevăzute la [art. 14](#) alin. (2) lit. a) și b) au prioritate la acordarea tuturor înlesnirilor prevăzute de legislația în vigoare pentru dobândirea unei locuințe proprietate personală.

ART. 17

Persoana prevăzută la [art. 14](#) alin. (2) lit. a) trebuie să ocupe locuința în termen de 60 de zile de la data părăsirii acesteia de către chiriaş și pentru o perioadă care nu poate fi mai mică de un an de la data mutării efective în locuință.

ART. 18

(1) În cazul în care contractul de închiriere nu se reînnoiește pentru motivul prevăzut la [art. 14](#) alin. (2) lit. b), chiriaşul are drept de preemțiune la cumpărarea locuinței.

(2) Notificarea prealabilă a refuzului de a reînnoi contractul de închiriere, în temeiul și cu respectarea condițiilor prevăzute de prezenta ordonanță de urgență, ține loc de ofertă de vânzare și trebuie să cuprindă prețul vânzării, sub sancțiunea nulității absolute. Oferta de vânzare este irevocabilă până la expirarea perioadei de închiriere.

(3) Dacă chiriaşul notifică proprietarului intenția de a cumpăra locuința, sub condiția obținerii unui împrumut pentru plata prețului, contractul de închiriere se prelungește cu un an. La expirarea acestui termen, dacă

vânzarea nu s-a perfectat, chiriașul pierde dreptul de preemțiune la cumpărarea locuinței.

(4) Exercițarea cu rea-credință a dreptului de preemțiune atrage răspunderea civilă a chiriașului pentru daunele cauzate proprietarului.

ART. 19

(1) Dacă locuința a fost vândută unui terț în condiții sau la un preț mai avantajos decât cel prevăzut în oferta adresată chiriașului care nu a acceptat această ofertă, chiriașul se poate subroga în drepturile cumpărătorului, plătind acestuia prețul vânzării în termen de 60 de zile de la notificarea contractului de vânzare-cumpărare.

(2) La mutarea din locuință chiriașul va comunica proprietarului, în scris, cu confirmare de primire, adresa la care i se va notifica contractul de vânzare-cumpărare, sub sancțiunea decăderii din dreptul de a se subroga în drepturile cumpărătorului.

ART. 20

(1) Dreptul chiriașului de a se subroga în drepturile cumpărătorului se exercită potrivit dispozițiilor [Codului de procedură civilă](#), privind ofertele de plată și consemnațiuni, care se aplică în mod corespunzător. Procesul-verbal încheiat cu executorul judecătoresc pentru a constata primirea plății de către terțul cumpărător sau hotărârea judecătorească irevocabilă prin care oferta de plată și consemnarea au fost declarate valabile ține loc de titlu de proprietate pentru fostul chiriaș.

(2) Oferta de plată urmată de consemnațiune, făcută de chiriaș pentru a se subroga în drepturile cumpărătorului, este irevocabilă.

ART. 21

Dispozițiile [art. 18](#) - 20 privind dreptul de preemțiune al chiriașului și dreptul de a se subroga cumpărătorului sunt aplicabile și în cazul în care proprietarul vinde locuința înainte de expirarea perioadei de închiriere. Cumpărătorul este dator să respecte contractul de închiriere încheiat în scris și înregistrat la organul fiscal teritorial, cu excepția cazului în care încetarea închirierii din cauza vânzării a fost prevăzută în contractul de închiriere.

ART. 22

(1) Notificarea prealabilă a chiriașului de către proprietar privind refuzul de a reînnoi contractul de închiriere se face prin executorul judecătoresc și trebuie să indice motivul refuzului.

(2) În cazul prevăzut la [art. 14](#) alin. (2) lit. a), notificarea prealabilă a chiriașului trebuie să indice numele, prenumele, cetățenia, domiciliul, precum și legătura de rudenie sau de afinitate ori calitatea de soț a persoanei îndreptățite.

(3) În lipsa notificării ori în caz de nulitate a acesteia pentru neîndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1) și (2) și la [art. 14](#) alin. (3), contractul de închiriere se reînnoiește în condițiile [art. 14](#) alin. (1).

CAP. 2

Schimbul de locuință

ART. 23

(1) Proprietarii au dreptul să ceară și să obțină mutarea chiriașilor din spațiile cu destinația de locuință pe calea unui schimb obligatoriu.

(2) *Pentru aceasta proprietarul este obligat să pună la dispoziție chiriașului, cu contract de închiriere, un alt spațiu cu destinația de locuință în aceeași localitate sau într-o altă localitate cu acordul chiriașului, cu asigurarea exigențelor minimale prevăzute în [anexa nr. 1](#) la Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

(3) Dacă locuința oferită în schimb este proprietatea altei persoane, contractul de închiriere se încheie de către aceasta pentru un termen care nu poate fi mai mic decât cel prevăzut în contractul inițial.

ART. 24

(1) Chiriașul nu este obligat să se mute, dacă în locuința care i se oferă în schimb nu i se asigură suprafața locuibilă și numărul de camere la care este îndreptățit conform [anexelor nr. 1](#) și [2](#) la prezenta ordonanță de urgență, dar nici nu poate pretinde o suprafață locuibilă sau un număr de camere mai mare decât cele la care este îndreptățit potrivit prezentei ordonanțe de urgență sau decât cele pe care le deține cu chirie și nici condiții mai bune de locuit decât cele pe care le are în locuința din care urmează să se mute.

(2) Nu i se va putea cere chiriașului să se mute într-o locuință insalubră și nici să accepte o locuință lipsită de dependențele strict necesare - bucătărie, baie, WC -, prevăzute în contractul de închiriere a locuinței din care urmează să se mute.

(3) *Chiriașul nu va putea însă să invoce, ca motiv al refuzului de a se muta, faptul că locuința oferită este situată într-un cartier periferic, că este mai puțin confortabilă datorită felului diferit de încălzire, că nu are curte ori datorită etajului la care se află locuința oferită în schimb.*

(4) *Chiriașul poate fi evacuat și din garajul deținut, dacă acesta a aparținut, la data preluării de către stat, locuinței din care urmează să se mute, chiar dacă proprietarul nu poate să îi ofere chiriașului un alt garaj la schimb.*

ART. 25

Litigiile dintre proprietari și chiriași, legate de schimbul obligatoriu de locuință, sunt de competența judecătorei în raza căreia se află imobilul. Hotărârea pronunțată de judecătoreie poate fi atacată cu recurs. Hotărârea instanței de recurs este definitivă și irevocabilă.

CAP. 3

Stabilirea și plata chiriei

ART. 26

(1) Chiriile pentru locuințele care aparțin domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților comerciale, companiilor și societăților naționale și ai regiilor autonome se calculează pornindu-se de la un tarif de bază lunar.

(2) Chiriile pentru locuințele prevăzute la alin. (1) se diferențiază pe categorii de localități și pe zone, de către consiliile locale, conform criteriilor avute în vedere la stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru terenuri, prin aplicarea unui coeficient la chiria de bază, după cum urmează:

Zona în cadrul localității	Categorii localități		
	Municipii	Orașe	Comune
A	3,5	2,5	1
B	2,5	2	0,5
C	2	1,5	
D	1,5	1	

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

(4) Comunicatele Institutului Național de Statistică și Studii Economice privind nivelul salariului mediu net pe economie vor fi publicate trimestrial în Monitorul Oficial al României.

ART. 27

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

Categoria suprafețelor	Tariful de bază (lei/mp)
Suprafața locuibilă Suprafața antreului, holului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei,	2.000

<i>chicinetei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, closetului</i>	800
<i>Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor</i>	450
<i>Suprafața garajelor</i>	3.000
<i>Suprafața dotărilor speciale: piscină, saună, seră, cramă și altele asemenea</i>	3.000
<i>Suprafața anexelor gospodărești aferente locuințelor din mediul rural</i>	50

(2) Tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp) se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, prin hotărâre a Guvernului, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.

ART. 28

(1) *Suprafața locuibilă cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi.*

(2) *Dependințe, în înțelesul prezentei ordonanțe de urgență, sunt încăperile care, prin funcțiunile lor, asigură folosirea corespunzătoare a locuinței, și anume: antreu, tindă, vestibul, hol, verandă, culoar, bucătărie, chicinetă, oficiu, debara, cămară, cameră de baie, WC, spălătorie, uscătorie, pivniță, boxă, logie terasă și magazie din zid.*

(3) Suprafața utilă a locuinței este formată din suprafața locuibilă împreună cu suprafața dependințelor.

ART. 29

(1) Tariful de bază prevăzut la [art. 27](#) se reduce, după caz, pentru întreaga suprafață locuibilă, după cum urmează:

- 15% pentru camerele situate la subsol, demisol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș;
- 10% pentru locuințele lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai de unele dintre acestea;
- 10% pentru locuințele construite din materiale de construcții inferioare, cum este paianta.

(2) Reducerile se aplică cumulativ.

ART. 30

Tariful de bază lunar al chiriei pentru curțile și grădinile aferente suprafețelor locative din comune este de 50 lei/mp, din orașe este de 75 lei/mp, iar din municipii este de 100 lei/mp. Chiriile pentru aceste terenuri se diferențiază pe categorii de localități și pe zone prin aplicarea coeficienților prevăzuți la [art. 26](#) alin. (2).

ART. 31

(1) *Nivelul maxim al chiriei pentru locuințele prevăzute la [art. 26](#) și terenul aferent acestora nu poate depăși 15% din venitul net lunar pe*

familie în cazul în care venitul mediu net lunar pe membru de familie nu depășește salariul mediu net lunar pe economie. În cazul în care venitul net lunar pe membru de familie se situează între venitul mediu net lunar pe economie și dublul acestuia, nivelul maxim al chiriei lunare nu poate depăși 25% din venitul net lunar pe familie.

(2) Chiriașul este obligat să aducă la cunoștință proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natură să determine mărimea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului.

ART. 32

(1) Pentru locuințele proprietate particulară a persoanelor fizice și juridice prevăzute la [art. 2](#) - 7, chiria se stabilește prin negociere între proprietar și chiriaș cu ocazia încheierii noului contract de închiriere.

(2) Dispozițiile [art. 31](#) se aplică în mod corespunzător.

(3) *** Abrogat

ART. 32¹

Prin familie, în înțelesul prezentei ordonanțe de urgență, se înțelege soțul, soția, copiii, părinții soților, precum și ginerii, nurorile și copiii acestora, dacă locuiesc și gospodăresc împreună.

ART. 33 *** Abrogat

ART. 34*

Proprietarii ale căror locuințe sunt ocupate de chiriașii prevăzuți la [art. 32](#) alin. (1), care plătesc o chirie mai mică decât chiria calculată potrivit [art. 26](#) - 30, sunt scutiți de impozitul pe clădire, teren și chirie pentru imobilul în cauză, pe durata contractului de închiriere respectiv.

*) Conform [art. 85](#) lit. r) din Ordonanța Guvernului nr. 7/2001, astfel cum a fost modificat prin [Legea nr. 493/2002](#), prevederile referitoare la scutirea de impozit pe chirie de la [art. 34](#) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 se abrogă.

ART. 35

(1) În cazul contractelor de închiriere încheiate pentru o perioadă mai mare de un an, proprietarul poate cere majorarea chiriei, în afară de cazul în care părțile, prin contract, s-au înțeles să nu majoreze chiria.

(2) Cererea de majorare a chiriei trebuie adresată în scris chiriașului și trebuie motivată de efectuarea unor lucrări de reparații sau de consolidări ale locuinței sau clădirii ori de creșterea venitului mediu net lunar pe membru de familie al chiriașului peste nivelul salariului mediu net lunar pe economie.

(3) Notificarea cererii de majorare a chiriei se va face de către proprietar cu respectarea procedurilor prevăzute la [art. 10](#) alin. (1).

(4) Acordul scris și semnat de chiriaș și de proprietar pentru majorarea chiriei se va înregistra la organul fiscal teritorial ca parte integrantă a contractului de închiriere.

(5) În cazul în care chiriașul nu își dă acordul scris la cererea de majorare a chiriei în termen de 60 de zile de la data notificării cererii de majorare, proprietarul poate intenta acțiune în justiție pentru majorarea chiriei. Este interzisă rezilierea contractului de închiriere sau evacuarea chiriașului pe motiv că acesta nu este de acord cu majorarea chiriei.

(6) Dacă chiriașul a fost obligat prin hotărâre judecătorească definitivă să plătească o chirie majorată, proprietarul poate cere rezilierea contractului de închiriere și evacuarea chiriașului, atunci când chiriașul, cu rea-credință, nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive, începând cu luna următoare rămânerii definitive a hotărârii judecătorești.

ART. 36 * Abrogat**

ART. 37

La încheierea contractului de închiriere părțile pot conveni asupra constituirii unui depozit de garanție. Acest depozit se va depune în contul proprietarului, la banca indicată de acesta în contractul de închiriere.

ART. 38

(1) Sumele stabilite în contractul de închiriere ca depozit de garanție pentru executarea obligațiilor locative ale chiriașului nu pot depăși chiria aferentă pentru o perioadă de 3 luni la nivelul anului respectiv.

(2) În cazul în care chiria este plătită în avans pentru o perioadă mai mare de 3 luni, nu se mai constituie depozitul de garanție.

ART. 39

(1) Depozitul de garanție se restituie într-un interval maxim de 3 luni, începând cu data restituirii cheilor de către chiriaș.

(2) Din acest depozit se pot reține, la restituire, sumele datorate proprietarului, sub rezerva justificării acestora.

(3) În cazul nerestituirii în termenul prevăzut, soldul depozitului de garanție produce dobânzile la vedere în favoarea chiriașului.

ART. 40

Sumele ce pot fi reținute de proprietar din depozitul de garanție sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru:

a) reparația sau înlocuirea obiectelor sanitare, precum și pentru lucrările de construcții care sunt în sarcina chiriașului;

b) întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună care sunt în sarcina chiriașului;

c) alte servicii realizate în folosul chiriașului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat.

ART. 41

Pentru toate sumele încasate proprietarul este obligat să emită chitanță. Orice decont va fi justificat chiriașului, precum și modul de repartizare între chiriași a cheltuielilor comune.

CAP. 4

Dispoziții finale

ART. 42

Orice litigiu între chiriaș și proprietar cu privire la nivelul și la plata chiriei se soluționează de către judecătoria în a cărei rază teritorială este situată locuința.

ART. 43

(1) Chiriașul are dreptul la despăgubiri pentru sporul de valoare adus locuinței prin îmbunătățirile necesare și utile, efectuate cu aprobările prevăzute de lege, confirmate pe bază de acte justificative.

(2) Până la achitarea integrală a despăgubirilor de către proprietar, chiriașul are drept de retenție asupra locuinței.

(3) În cazul înstrăinării locuinței, chiriașul poate pretinde plata despăgubirilor de la noul proprietar.

(4) Chiriașii din locuințele care au fost restituite, potrivit legii, foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora au dreptul la despăgubiri în condițiile alin. (1) - (3).

ART. 44

Sunt interzise sub sancțiunea nulității absolute înstrăinarea sub orice formă, concesionarea, ipotecarea, contractul de leasing, precum și orice închiriere sau subînchiriere în beneficiul unui nou chiriaș, a bunurilor imobile - terenuri și construcții cu destinația de locuință -, care fac obiectul unei încunoștințări scrise, notificări sau cereri în constatarea sau realizarea dreptului de proprietate din partea persoanelor fizice sau juridice deposedate de aceste bunuri.

ART. 45

Contractele de închiriere încheiate pentru spațiile ocupate de misiunile diplomatice, oficiile consulare, reprezentanțele organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România și de personalul străin al acestora se prelungesc, la cererea chiriașului, pentru o perioadă de 5 ani, în aceleași condiții, indiferent de proprietar.

ART. 46

Cap. III "Stabilirea și plata chiriei" intră în vigoare după 30 de zile de la data publicării prezentei ordonanțe de urgență în Monitorul Oficial al

României, Partea I. Pe aceeași dată se abrogă [cap. IV](#) și [art. 63](#) din Legea nr. 5/1973*) privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași, precum și orice alte dispoziții contrare.

*) [Legea nr. 5/1973](#) a fost abrogată prin [Legea nr. 114/1996](#).

NOTE:

1. Reproducem mai jos prevederile [art. 15](#) din Legea nr. 10/2001, republicată.

"ART. 15

(1) Contractele de închiriere prevăzute la [art. 6](#) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 se vor încheia pentru o perioadă de 5 ani. În cazul în care chiriașului i se pune la dispoziție o altă locuință corespunzătoare, acesta este obligat să elibereze de îndată locuința ocupată.

(2) Neîncheierea noului contract de închiriere în cazul prevăzut la [art. 9](#) și [10](#) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, cauzată de neînțelegerea asupra cuantumului chiriei cerute de proprietar sau de pretenția acestuia de restrângere a suprafeței locative pentru persoanele prevăzute la [art. 32](#) alin. (1) din aceeași ordonanță, atrage prelungirea de drept a contractului de închiriere până la încheierea noului contract.

(3) Pentru chiriașii persoane fizice din imobilele restituite în natură, precum și pentru cei din locuințele prevăzute la [art. 26](#) alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, ale căror venituri nete lunare pe membru de familie se situează între venitul mediu net lunar pe economie și dublul acestuia, nivelul maxim al chiriei nu poate depăși 25% din venitul net lunar pe familie. Dispozițiile [art. 31](#) alin. (2) și ale [art. 33*](#) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 se aplică în mod corespunzător. În cazul în care chiria astfel calculată este mai mică decât cea calculată potrivit [art. 26](#) - 30 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, proprietarul este scutit de impozitul pe teren și clădire și este exonerat de răspundere pentru obligațiile ce îi revin pe durata contractului de închiriere respectiv.

(4) Pentru persoanele cu handicap, pentru persoanele prevăzute în [Legea nr. 42/1990**](#)) pentru cinstirea eroilor-martiri și acordarea unor drepturi urmașilor acestora, răniților, precum și luptătorilor pentru victoria Revoluției din Decembrie 1989, republicată, cu modificările ulterioare, în [Legea nr. 44/1994](#) privind veteranii de război, precum și unele drepturi ale invalizilor și văduvelor de război, republicată, cu modificările ulterioare, și în [Decretul-lege nr. 118/1990](#) privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6

martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările ulterioare, la efectuarea schimbului obligatoriu prevăzut la [cap. II](#) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 locuința oferită trebuie să asigure condiții de folosință similare celor existente în locuința deținută.

(5) Chiriașii ale căror contracte de închiriere nu s-au reînnoit pentru motivele prevăzute la [art. 14](#) alin. (2) lit. a) și b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 au prioritate la acordarea înlesnirilor prevăzute de [Legea locuinței 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, cu modificările și completările ulterioare.

*) [Art. 33](#) a fost abrogat prin [Legea nr. 241/2001](#) pentru aprobarea [Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999](#) privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe.

**) [Legea nr. 42/1990](#) a fost abrogată prin [art. 17](#) din [Legea nr. 341/2004](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 654 din 20 iulie 2004."

2. Reproducem mai jos prevederile [art. III](#) din titlul I al Legii nr. 247/2005, cu modificările și completările ulterioare.

"ART. 3

Actele juridice de înstrăinare având ca obiect imobile cu destinația de locuință, încheiate după data de 14 februarie 2001 cu nerespectarea interdicției prevăzute de [art. 44](#) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată cu modificări și completări prin [Legea nr. 241/2001](#), cu modificările ulterioare, și care nu au fost atacate în instanță în condițiile [art. 45](#) alin. (1) din [Legea nr. 10/2001](#), republicată, pot fi atacate la secția civilă a tribunalului în a cărui rază teritorială se află imobilul notificat în termen de 12 luni de la data intrării în vigoare a prezentului titlu sau, după caz, de la data luării la cunoștință a încheierii contractului."

ANEXA 1

CATEGORII DE PERSOANE CARE AU DREPTUL LA O
CAMERĂ ÎN PLUS

1. Membrii Academiei Române, ai Academiei de Științe Medicale și ai Academiei de Științe Agricole și Silvicultură
2. Laureați ai Premiului de Stat, artiști ai poporului, oameni de știință, litere, artă, cultură și sport, precum și alte persoane, distinse cu titlul de "emerit"
3. *Judecătorii Curții Supreme de Justiție și ai Curții Constituționale, președintele și membrii Curții de Conturi numiți de Parlament, avocatul poporului, președintele Consiliului Legislativ, precum și procurorii de la Parchetul General de pe lângă Curtea Supremă de Justiție*
4. Militarii cu gradul de general
5. Șefii cultelor religioase recunoscute
6. Profesorii din învățământul superior
7. Directorii institutelor de cercetare
8. Directorul Bibliotecii Academiei Române, precum și directorii muzeelor și ai bibliotecilor naționale
9. Directorii teatrelor, operelor, operetelor și ai filarmonicilor de stat.

ANEXA 2

BOLILE, PRECUM ȘI PERSOANELE A CĂROR STARE FIZICĂ NECESITĂ ATRIBUIREA UNEI CAMERE ÎN PLUS

1. Tuberculoză:
 - tuberculoză pulmonară și extrapulmonară, în evidență activă la dispensarul antituberculos.
2. Supurații bronho-pleuro-pulmonare cronice:
 - bronșite supurate;
 - bronșectazii supurate;
 - abcese pulmonare;
 - emfizeme fistulizate;
 - astmul bronșic alergic cu sensibilizare la alergeni habituali.
3. Insuficiență respiratorie:
 - insuficiență respiratorie cronică manifestă, cu dispnee, cianoză, reducerea capacității vitale sau a VEMS sub 50% .
4. Afecțiuni cardiovasculare:
 - cardiopatie ischemică cronică dureroasă (angină pectorală, sindrom intermediar, infarct miocardic), cu semne clinice sau/și EKG;
 - insuficiență cardiacă cronică manifestă;
 - sindrom de ischemie periferică cronică cu tulburări trofice.
5. Insuficiență renală cronică cu retenție azotată.
6. Ciroză hepatică cu encefalopatie cronică.

7. Poliartrită cronică evolutivă și spondilartrită anchilozantă cu invaliditate motorie accentuată.

8. Colagenoze majore (lupus eritematos diseminat, sclerodermie generalizată, dermatomiozită, poliarterită nodoasă) cu grad avansat de invaliditate.

9. Boli cutanate:

- bolile cronice ale pielii cu secreții abundente: pemfigus, pemfigoide, boala Duhring;

- genodermatoze: xeroderma pigmentosum, ichtioze grave, eritrocheratodermii ichtiziforme congenitale, epidermolize buloase polidistrofice.

10. Boli neurologice:

- boli neurologice cu invalidități motorii mari sau cu tulburări sfincteriene; hemiplegii, paraplegii, tetraplegii, ataxie manifestă, manifestări distonice accentuate;

- epilepsie cu tulburări psihice interaccusale sau cu crize frecvente;

- nevralgie trigeminală esențială;

- coree cronică;

- encefalopatii cronice infantile.

11. Boli psihice:

- psihoze cronice, periodice sau procesuale (psihoză maniaco-depresivă, schizofrenie, deliruri cronice);

- psihoze involutive depresive, paranoide;

- demențe organice: senilă, arterosclerotică, posttraumatică;

- nevroze grave și prelungite fobice, obsesive sau isterice;

- psihopatii grave sau cu decompensări frecvente.

12. Boli canceroase:

- tumori maligne ulcerate cu secreții abundente sau fetide;

- neoplazii maligne în stadii avansate;

- neoplazii maligne cu sechele postterapeutice invalidante;

- hemopatii maligne cu evoluție îndelungată.

13. Boli complicate cu:

- incontinență cronică de fecale sau de urină;

- fistule (digestive, urinare, osoase, ganglionare) cu secreții abundente și fetide;

- anus contra naturii.

14. Boli infirmizante ale aparatului locomotor cu imobilizare la pat.

15. Marii mutilați.

16. Pensionarii de invaliditate gradul I.

NOTĂ:

Afecțiunea pentru care bolnavul respectiv are dreptul la o cameră separată se dovedește cu certificat medical eliberat de instituția medicală competentă, semnat de medicul de specialitate și de conducătorul acestei instituții.
