

# Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 210/2008 pentru completarea Legii locuintei nr. 114/1996

publicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 835 din 11.12.2008.

Situatia extraordinara, prevazuta la art. 115 alin. (4) din Constitutia Romaniei, republicata, se motiveaza prin necesitatea urgenta de adaptare la conditiile socioeconomice existente a prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, cu privire la definirea extinsa a condominiilor, in vederea constituirii legale a asociatiilor de proprietari din condominii.

Avand in vedere ca exista foarte multi proprietari din ansamblurile rezidentiale nou-construite care nu se pot constitui in asociatii de proprietari, deoarece instantele nu le recunosc acest drept pe baza prevederilor legale in vigoare, acestea fiind neclare si impiedicand, in practica, recunoasterea asociatiilor de proprietari din alte forme de condominii,

luand in considerare faptul ca neadoptarea in regim de urgenta a prezentei reglementari conduce la imposibilitatea constituirii asociatiilor de proprietari din anumite condominii/ansambluri rezidentiale, fapt ce duce la imposibilitatea de a se incheia contracte pentru utilitati in ansamblurile rezidentiale respective, si tinand cont ca multi proprietari vor fi lasati fara caldura, electricitate si apa in anotimpul rece, in temeiul art. 115 alin. (4) din Constitutia Romaniei, republicata,

Guvernul Romaniei adopta prezenta ordonanta de urgenta.

**Articol unic.** - Legea locuintei nr. 114/1996, republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997, cu modificarile si completarile ulterioare, se completeaza dupa cum urmeaza:

**1. La articolul 2, dupa litera h) se introduc doua noi litere, literele i) si j), cu urmatorul cuprins:**

"i) Condominiu

Imobilul format din teren cu una sau mai multe constructii, din care unele proprietati sunt comune, iar restul sunt proprietati individuale, pentru care se intocmesc o carte funciara colectiva si cate o carte funciara individuala pentru fiecare unitate individuala aflata in proprietate exclusiva, care poate fi reprezentata de locuinte si spatii cu alta destinatie, dupa caz. Constituie condominiu:

- un corp de cladire sau un tronson cu una sau mai multe scari din cadrul cladirii de locuit multietajate, in conditiile in care se poate delimita proprietatea comuna;

- un ansamblu rezidential format din locuinte individuale, amplasate izolat, insiruit sau cuplat, in care exista proprietati comune si proprietati individuale.

j) Unitate individuala

Unitate functionala, componenta a unui condominiu, formata din una sau mai multe camere de locuit situate la acelasi nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, avand acces direct si intrare separata, si care a fost construita sau transformata in scopul de a fi folosita, de regula, de o singura gospodarie, pentru satisfacerea cerintelor de locuit. In cazul in care accesul la locuinta individuala sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta se va asigura printr-o cale de acces sau servitute de trecere, mentionate obligatoriu in actele juridice si inscrise in cartea funciara."

**2. La articolul 5, dupa alineatul 4 se introduc doua noi alineate, alineatele 5 si 6, cu urmatorul cuprins:**

"Constructiile de locuinte se pot amplasa, dupa caz, pe terenuri apartinand persoanelor fizice, persoanelor juridice, pe terenuri apartinand domeniului public sau privat al statului si/sau al unitatilor administrativ-teritoriale, identificate printr-un singur numar cadastral si numar de carte funciara, in conditiile legii.

Beneficiarul/investitorul trebuie sa detina si sa probeze un drept real asupra terenului destinat amplasarii constructiilor de locuinte, cu actele de proprietate si extrasul de carte funciara pentru informare."

**3. Dupa articolul 10 se introduce un nou articol, articolul 10<sup>1</sup>, cu urmatorul cuprins:**

"Art. 10<sup>1</sup>. - Locuintele si unitatile individuale pot fi instrainate si dobandite prin acte juridice intre vii, incheiate in forma autentica, sub sanctiunea nulitatii absolute. Dreptul de proprietate comuna, fortata si perpetua asupra partilor comune ale unui imobil se valorifica numai impreuna cu dreptul de proprietate exclusiva care poarta asupra

acestui sau a unei parti determinate din acesta.

Dovada dreptului de proprietate si a celorlalte drepturi reale asupra unei unitati de locuit se face numai pe baza actelor de proprietate si a extrasului de carte funciara pentru informare."

**4. Dupa articolul 35 se introduce un nou articol, articolul 35<sup>1</sup>, cu urmatorul cuprins:**

"Art. 35<sup>1</sup>. - Proprietarii din condominii se pot asocia in conditiile legii."

**5. Dupa articolul 65 se introduce un nou articol, articolul 65<sup>1</sup>, cu urmatorul cuprins:**

"Art. 65<sup>1</sup>. - Terenurile cu sau fara constructii care fac obiectul prezentei legi se identifica prin numar cadastral si numar de carte funciara, dupa caz."

**6. La anexa nr. 1 "Exigente minimale pentru locuinte", litera A se completeaza cu o noua liniuta cu urmatorul cuprins:**

"- Suprafata construita desfasurata este suma suprafetelor sectiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor locuintei, delimitate de conturul exterior al peretilor exteriori, inclusiv al peretilor balcoanelor si al logiilor."

PRIM-MINISTRU

CALIN POPESCU-TARICEANU

Contrasemneaza:

-----

Ministrul dezvoltarii, lucrarilor publice si locuintelor,

Laszlo Borbely

Ministrul internelor si reformei administrative,

Cristian David

Ministrul economiei si finantelor,

Varujan Vosganian

Bucuresti, 4 decembrie 2008.

Nr. 210.