

LEGE nr. 5 din 28 martie 1973

privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași

EMITENT • MAREA ADUNARE NAȚIONALĂ

Publicat în BULETINUL OFICIAL nr. 47 din 31 martie 1973

Data intrării în vigoare 31-03-1973

Marea Adunare Națională a Republicii Socialiste România adoptă prezenta lege.

Capitolul 1 Dispoziții generale

Articolul 1

Fondul locativ de stat se administrează și se închiriază de întreprinderi specializate subordonate comitetelor executive ale consiliilor populare sau de alte întreprinderi de stat.

Fondul locativ de stat construit din fondurile proprii ale întreprinderilor și organizațiile economice de stat se administrează și se închiriază de către acestea.

Fondul locativ construit din fondurile proprii ale organizațiilor cooperatiste sau ale altor organizații obștești se administrează și se închiriază de către acestea.

Articolul 2

Suprafața locativă cuprinde suprafața locuibilă și dependintele. Prin suprafața locuibilă se înțelege suprafața camerelor care, determinate ca atare prin construcția lor, servesc pentru locuit, inclusiv holurile și camerele de trecere.

Prin dependințe se înțeleg încăperile care deserveșc suprafața locuibilă și anume: vestibulul, antreul, tinda, veranda, culoarul, bucataria, chicinața, oficiul, camera, debaraua, camera de baie, closetul, spălătoria, uscătoria, pivnita, boxa la subsol, magazia din zid, logia și terasa acoperită.

Articolul 3

Apartamentul cuprinde una sau mai multe camere de locuit cu dependintele aferente, situate la același nivel sau la nivele diferite, care împreună formează o unitate locativă de sine stătătoare, determinată ca atare prin construcția sa.

La închiriere se va tine seama, pe cât posibil, ca într-un apartament să locuiască o singură familie. În cazul în care apartamentul depășește nevoile unei familii, cu cel puțin o camera separată, acesta poate fi închiriat mai multor familii cu respectarea dispozițiilor legale privind normarea fondului locativ.

Prin camera se înțelege acea încăpere care nu servește de trecere pentru locatari, pentru intrare sau ieșire ori pentru folosirea dependintelor.

Articolul 4

Suprafața locativă cu alta destinație decât aceea de locuință cuprinde suprafața locativă necesară desfășurării activității economice, social-culturale, administrative sau obștești și dependintele aferente.

Comitetele executive ale consiliilor populare vor identifica spațiile construite cu destinația de locuințe, care sînt folosite în prezent în alt scop, și vor lua măsuri ca în termen de un an acestea să fie redat scopului pentru care au fost construite.

Articolul 5

Locatar principal este persoana fizică sau juridică titulară a contractului de închiriere.

Capitolul 2 Normarea locuințelor din fondul locativ de stat

Articolul 6

Norma locativă pentru locuințele din fondul locativ de stat este de 10 mp suprafața locuibilă pentru fiecare persoană. În cazul cînd din construcție rezultă camere mai mici pot fi atribuite și 8 mp de persoană.

Articolul 7

Suprafața locuibilă care depășește norma locativă constituie suprafața excedentară.

Suprafața excedentară compusă din una sau mai multe camere separate poate fi închiriată altor persoane îndreptățite. Închirierea se face cu prioritate persoanelor îndreptățite la extindere, potrivit dispozițiilor legale, în funcție de veniturile cele mai mici care revin pe membru de familie și de numărul copiilor în întreținere.

Au dreptul la o camera în plus, cu majorarea corespunzătoare a chiriei, potrivit prevederilor prezentei legi, persoanele care prin natura activității pe care o desfășoară necesită spațiu suplimentar sau datorită stării sănătății ori stării fizice au nevoie de un asemenea spațiu.

Articolul 8

Salariații și pensionarii care au un venit mediu pe fiecare membru al familiei de până la 1.100 lei lunar vor beneficia în continuare de locuințe din fondul de stat, în conformitate cu normele legale și cu plata chiriei corespunzătoare. De același drept beneficiază, indiferent de venitul mediu lunar, tinerii încadrați în producție, timp de 5 ani de la încadrare, tinerii căsătoriti, care la data căsătoriei nu au depășit vârsta de 28 de ani, timp de 5 ani de la căsătorie, salariații transferați în interes de serviciu, timp de 5 ani de la data transferului, precum și ofițerii, subofiterii și maistrii militari din cadrul Ministerului Apărării Naționale și cei din cadrul Ministerului de Interne.

Închirierea suprafeței locative din fondul locativ de stat aflat în administrarea unităților prevăzute la art. 1 se face în următoarea ordine de prioritate:

- muncitorilor calificați, în primul rind celor din marile unități industriale;
- salariaților transferați în interesul serviciului din alte localități;
- cadrelor de specialitate care lucrează în producția materială, în activitatea de proiectare, cercetare științifică și învățământ;
- absolvenților repartizați în producție, veniți din alte localități;
- familiilor cu mai mulți copii;
- celor încadrați pe bază de concurs, veniți din alte localități;
- celorlalți salariați și pensionari.

În cadrul categoriilor de mai sus, se acordă preferința celor care au condiții grele de locuit, îndeosebi celor cu mai mulți copii.

Cetățenii ale căror locuințe se demolează pentru noi construcții sau sistematizări vor primi cu chirie o locuință din fondul locativ de stat, pentru ei și familiile lor, până ce își construiesc sau își cumpără o locuință. Suma încasată pentru locuința demolată va constitui avansul pentru noua locuință pe care o construiește sau o cumpără.

Articolul 9

Salariaților din unitățile socialiste de stat, li se vor închiria locuințe pe baza propunerilor colectivelor de muncă în care-și desfășoară activitatea, aprobate, după caz, de comitetele sau consiliile oamenilor muncii ori de celelalte organe de conducere colectivă. Comitetele executive ale consiliilor populare, împreună cu organele de conducere colectivă ale întreprinderilor și ale celorlalte unități, vor lua măsuri ca locuințele ce vor fi închiriate directorilor, inginerilor șefi și altor cadre de conducere ale acestora să fie situate în imediata apropiere a locului lor de muncă.

Articolul 10

În conformitate cu [Legea nr. 4/1973](#) privind dezvoltarea construcției de locuințe, vânzarea de locuințe din fondul de stat către populație și construirea de case de odihnă proprietate personală, salariații și pensionarii cu un venit mediu mai mare de 1.100 lei lunar de fiecare membru de familie pot beneficia, în limita fondului disponibil de locuințe de stat, de dreptul de a li se închiria o locuință, cu respectarea dispozițiilor legale privind normarea locuințelor. Ei vor plăti o chirie majorată, potrivit legii, fără a depăși 20% din salariu, respectiv din pensie.

Articolul 11

În cazul locuințelor construite din fondurile de investiții centralizate și nominalizate prin plan, pe noile obiective mai importante, contractul de închiriere este accesoriu contractului de muncă.

Articolul 12

Suprafața curților și grădinilor aferente clădirilor va fi închiriată odată cu suprafața locativă, în exclusivitate sau, după caz, în folosință comună, și trecută în contractul de închiriere.

Articolul 13

Închirierea de locuințe în orașele mari se poate face numai persoanelor și familiilor care domiciliază sau care au dreptul să-și stabilească domiciliul, în condițiile legii, în aceste orașe.

Prin hotărâre a Consiliului de Miniștri se stabilesc orașele mari în înțelesul alineatului precedent.

Articolul 14

Locuința poate fi ocupată numai după încheierea contractului de închiriere.

Articolul 15

Locuința din fondul locativ de stat se atribuie în folosință titularului contractului de închiriere și membrilor familiei sale, care vor fi prevăzuți nominal în contractul de închiriere.

Fac parte din familie, în înțelesul alineatului precedent, soții și copiii, precum și părinții soților, întreținuți de aceștia.

Capitolul 3

Închirierea locuințelor din fondul locativ de stat

Articolul 16

Contractul de închiriere pentru locuințele din fondul locativ de stat se încheie în formă scrisă.

Contractul de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuința din fondul locativ de stat are valoarea de înscris autentic și constituie titlu executoriu.

Articolul 17

Locatarul principal are dreptul să subînchirieze o parte din suprafața locativă a locuinței, dacă aceasta nu constituie suprafața excedentară compusă din una sau mai multe camere separate.

Subînchirierea se face astfel:

- a) persoanelor stabilite de comitetele executive ale consiliilor populare, dacă au domiciliul sau viza de flotant în localitatea respectivă, ori sînt îndreptățite, potrivit legii, să-și stabilească domiciliul sau reședința în acea localitate;
- b) turistilor, cetățeni români sau străini, stabiliți de oficiul de turism.

Subînchirierea se face numai pe bază de contract încheiat în forma scrisă, care se înregistrează la administrația sau circumscripția financiară respectivă.

Contractele de subînchiriere se încheie, în cazul persoanelor de la lit. a, între locatarul principal și subchirias, iar în cazul turistilor prevăzuți la lit. b, între locatarul principal și oficiul de turism.

Contractele de subînchiriere vor prevedea, în mod obligatoriu, tarifele și termenele de subînchiriere. Tarifele pentru subînchirierea de la lit. a sînt cele prevăzute în prezenta lege, iar cele pentru subînchirierea de la lit. b vor fi stabilite prin hotărîre a Consiliului de Miniștri.

Contractul de subînchiriere încheiat cu încălcarea prevederilor alineatelor precedente este nul de drept, iar sumele încasate în temeiul lui se fac venit la stat.

Încălcarea dispozițiilor prevăzute în prezentul articol constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 1.000 la 3.000 lei. Sancțiunea se aplică de comitetele executive ale consiliilor populare ale municipiilor, sectoarelor municipiului București, orașelor și comunelor, pe baza proceselor-verbale de constatare încheiate de împuterniciții acestora.

Contravențiile prevăzute în alineatul precedent le sînt aplicate prevederile [Legii nr. 32/1968](#) pentru stabilirea și sancționarea contravențiilor.

Subînchirierea fără contract scris, în scopul vădit de a ocoli aplicarea dispozițiilor prezentului articol, constituie infracțiune și se pedepsește cu închisoare de la o lună la un an sau cu amendă.

Ori de cîte ori celelalte fapte prevăzute în prezentul articol se săvîrșesc în astfel de condiții încît potrivit legii penale constituie infracțiuni, acestea vor fi urmărite, judecate și sancționate conform legii penale.

Articolul 18

Subînchirierea suprafeței acordate peste norma locativă categoriilor de persoane stabilite în conformitate cu prevederile art. 7 alin. 3 este interzisă.

Încălcarea prevederilor alineatului precedent atrage pierderea dreptului locatarului la suprafața acordată peste norma locativă, fiind aplicabile și dispozițiile alin. 6-8 și 10 ale art. 17.

Articolul 19

Persoanele care se mută definitiv în altă localitate își păstrează dreptul de folosință asupra locuinței pe care o dețin, cel mult 6 luni de la data mutării, fără a o putea subînchiria pe această perioadă.

Articolul 20

În cazul persoanelor care sînt transferate în interes de serviciu în altă localitate, spațiul ocupat de acestea și de membrii familiei cu care se mută devine disponibil la obținerea altei locuințe în localitatea respectivă.

Articolul 21

Nici o persoană nu poate fi evacuată din locuința deținută în mod legal decît în cazurile și în condițiile prevăzute de lege.

Articolul 22

În caz de divorț, dacă soții nu au convenit altfel, beneficiarul contractului privitor la locuința folosește soțului căruia i s-au dat în îngrijire copiii, iar în cazul cînd nu sînt copii, soțului care a obținut divorțul.

În toate celelalte situații instanța care pronunța divorțul va hotărî care dintre soți va avea beneficiul contractului privitor la locuința.

Articolul 23

Persoanele care ocupa fără contract de închiriere o suprafața locativă din fondul locativ aflat în administrarea întreprinderilor de stat prevăzute în art. 1 alin. 1 vor fi evacuate, fără atribuirea altei suprafețe locative, pe baza deciziei comitetelor executive ale consiliilor populare ale municipiilor, sectoarelor municipiului București, orașelor și comunelor.

Evacuarea se face de către întreprinderile care au în administrare fondul locativ de stat prevăzut în alineatul precedent, iar în caz de opunere, evacuarea se face împreună cu organele de miliție.

Articolul 24

Locatarii principali și cei ce locuiesc împreună cu aceștia pierd dreptul de folosință a suprafeței locative și vor fi evacuați fără atribuirea altei suprafețe locative, în următoarele cazuri:

- a) dacă pricinuiesc însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care aceasta este situată, instalațiilor și accesoriilor acestora, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- b) dacă prin comportarea lor fac imposibilă conviețuirea pentru alți locatari din același apartament sau clădire, ori împiedică folosirea normală a locuinței de către alți locatari;
- c) dacă locuința a fost obținută ca urmare a săvârșirii infracțiunii de filodorma sau a altor infracțiuni;
- d) dacă nu plătesc cu rea-credință timp de 3 luni consecutiv chiria sau cota-parte a cheltuielilor ce le revin potrivit dispozițiilor legale. Dacă în cursul procesului de evacuare se plătește suma datorată, instanța va putea respinge cererea, obligând pe pîrît la plata cheltuielilor de judecată. Instanța va admite totuși cererea de evacuare dacă împotriva locatarului s-a pronunțat anterior o hotărîre definitivă prin care a fost obligat la plata chiriei ori la cota-parte a cheltuielilor ce-i revin, sau la plata cheltuielilor de judecată.

Evacuarea locatarilor în cazurile prevăzute de prezentul articol se dispune de instanța judecătorească.

Articolul 25

Cînd interese de stat impun folosirea unor clădiri proprietate de stat, mutarea locatarilor din aceste clădiri în alte locuințe corespunzătoare se dispune prin hotărîre a Consiliului de Miniștri.

Articolul 26

Locatarii principali au dreptul să facă între ei schimb de locuința, cu aprobarea unităților socialiste prevăzute la art. 1.

Capitolul 4 Stabilirea și plata chiriei

Articolul 27

Chiria pentru locuința se fixează potrivit cu: tariful de baza, gradul de confort al locuinței, salariul tarifar lunar sau pensia chiriașului.

Articolul 28

Tariful de baza al chiriei este unic pe întreg cuprinsul tarii, indiferent de proprietar.

Tariful de baza lunar este cel prevăzut în tabelul de ami jos:

Categorie suprafețelor	Tariful de bază în funcție de salariul tarifar sau pensia chiriașului				
	pînă la 800 lei	801—1.100 lei	1.101—1.300 lei	1.301—1.600 lei	peste 1.600 lei
la suprafața locuibilă (lei/mp)	1,80	2,20	2,40	2,50	2,70
la suprafața dependințelor (bucătărie, chichinetă, baie, cămară, vestibul, antreu, tindă, verandă, culoar, debara, oficiu) (lei/mp)	0,72	0,88	1,00	1,00	1,00
la suprafața teraselor acoperite, boxelor în subsol și altor dependințe în folosință exclusivă (lei/mp)	0,36	0,44	0,50	0,50	0,50

Articolul 29

Pentru chiriașii care nu sînt salariați sau pensionari se aplică tariful prevăzut pentru salariații cu peste 1.600 lei salariu, cu excepția acelor care primesc ajutor social, cărora li se aplică tariful de baza prevăzut pentru cei cu salariu sau pensie pînă la 800 lei lunar.

Membrii cooperativelor meșteșugărești sînt asimilați cu salariații, luindu-se ca baza de calcul retributia tarifară a categoriei de încadrare.

Articolul 30

Persoanele incapabile de muncă din cauza bătrîneții sau bolii și lipsite de mijloace, precum și studenții fără venituri decît cele provenite din bursa, care locuiesc singuri, plătesc chiria calculată la tariful de baza prevăzut pentru salariul tarifar sau pensia chiriașului pînă la 800 lei.

Articolul 31

Calculul chiriei pentru locuința ocupată de o familie în care sînt mai mulți salariați sau pensionari se va face pe baza salariului tarifar lunar sau pensiei celei mai mari.

Articolul 32

Tariful de baza se majorează cu 30% pentru locuințele cu centrala sau gaze la sobe ori se reduce, după caz, pentru întreaga suprafața locuibilă, după cum urmează:

- 15% pentru camerele situate la subsol sau în mansarde aflate direct sub acoperis;

- 10% pentru locuințele lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai de una ori unele dintre acestea;
- 10% pentru locuințele construite inferioare ca: paianța, chirpici și lemn.

Reducerile se aplică cumulativ.

Articolul 33

Pentru suprafața locuibilă excedentară care depășește norma locativă, la tariful de baza se aplică o majorare progresivă de:

- 25% pentru primii 10 mp;
- 50% pentru următorii 10 mp;
- 100% pentru restul suprafeței locuibile.

Articolul 34

La chiria calculată potrivit art. 28-33 se adaugă 12 lei lunar pentru baie cu cada și 8 lei lunar pentru baie numai cu dus.

Articolul 35

Pentru salariații sau pensionarii cu venit mediu pe membru de familie mai mare de 1.100 lei lunar, care nu și-au construit sau cumpărat locuința proprietate personală în termenul prevăzut de lege, chiria calculată potrivit art. 28-33 se majorează după cum urmează:

- cu 50% pentru cazul în care salariul, respectiv pensia, care a construit baza de calcul a chiriei este de pînă la 1.500 lei;
- cu 75% pentru cazul în care salariul, respectiv pensia, este de la 1.501 pînă la 2.000 lei;
- cu 100% pentru cazul în care salariul, respectiv pensia, este mai mare de 2.000 lei.

Chiria majorată nu poate depăși 20% din salariul, respectiv pensia, care a construit baza de calcul a acesteia.

Articolul 36

Chiria pentru suprafața subinchiriată este egală cu chiria aferentă suprafeței locuibile subinchiriate și a dependintelor la care are acces subchiriasul, cu o majorare de pînă la 15%. În cazul în care acest spațiu este mobilat, majorarea poate fi pînă la 150%, în raport de confort.

Articolul 37

Chiria datorată de salariatul unei organizații de stat, al unei organizații cooperatiste ori al altei organizații obștești, pentru locuința deținută în clădirile proprietate de stat, se va reține de către acea organizație pe statul de salarii din remunerația lunară cuvenită acestuia, indiferent de orice alte rețineri, chiar dacă prin aceasta se depășesc limitele prevăzute de art. 409 din Codul de procedură civilă. Modalitatea reținerii se stipulează în contractul de închiriere. Chiriașii, alții decît cei prevăzuți în alineatul precedent, vor plăti chiria în condițiile prevăzute în contractul de închiriere.

Capitolul 5

Normarea, repartizarea și stabilirea chiriei pentru fondul locativ cu alta destinație decît aceea de locuința

Articolul 38

Suprafețele locative cu alta destinație decît aceea de locuința, aflate în administrarea directă sau, după caz, în proprietatea organizațiilor socialiste, a altor persoane juridice, precum și a persoanelor fizice folosite ca birouri, sînt supuse normării.

Pentru fiecare salariat cu munca de birou se va folosi o suprafață medie ce nu va depăși 5 mp, calculată pe întreaga unitate, cu excepția celor care lucrează la planșeta și a altor categorii de salariați, stabilite de Consiliul de Miniștri, pentru care suprafața medie nu va depăși 6 mp de fiecare salariat.

Suprafața locativă folosită ca birouri și care depășește suprafața rezultată din aplicarea dispozițiilor prevăzute în alineatul precedent constituie suprafața locativă excedentară.

Prin hotărîre a Consiliului de Miniștri se vor stabili funcțiile din unitățile socialiste pentru care se poate acorda o camera (birou) separată, precum și limitele de spațiu.

Articolul 39

Repartizarea suprafeței locative cu alta destinație decît aceea de locuința se face de către:

- Consiliul de Miniștri, pentru organele centrale de stat, cooperatiste și ale altor organizații obștești;
- organele centrale ale administrației de stat, pentru suprafețele locative aflate în administrarea directă a organizațiilor subordonate acestor organe;
- organele locale ale administrației de stat, pentru suprafețele locative aflate în administrarea directă a organizațiilor subordonate acestor organe, în proprietatea altor persoane juridice, precum și a persoanelor fizice.

Pentru nerespectarea prevederilor referitoare la normarea spațiului locativ cu alta destinație, conducătorii unităților socialiste vor fi sancționați disciplinar sau cu amendă între 1.000-1.500 lei.

Articolul 40

Garajele proprietatea unităților socialiste se repartizează de către comitetele executive ale consiliilor populare ale municipiilor, sectoarelor municipiului București, orașelor și comunelor, acordindu-se prioritate persoanelor juridice sau fizice care au sediul sau locuiesc în clădirea sau în apropierea clădirii în care este situat garajul. Când sînt mai mulți solicitanți, dintre care unul este o organizație socialistă, repartizarea se face acesteia. Garajele pot fi repartizate în folosință comuna cînd capacitatea lor și condițiile de acces permit aceasta.

Persoanele juridice și fizice care dețin cu chirie garaje proprietate de stat pot face schimb de garaje, substituindu-se în drepturi și obligații, cu aplicarea în mod corespunzător a prevederilor privind schimbul de locuințe.

Articolul 41

Tariful de baza al chiriei lunare pentru suprafețele locative cu alta destinație decît aceea de locuinta este unic pe întreg cuprinsul tarii, indiferent de proprietar.

Articolul 42

Tariful de baza al chiriei lunare pentru suprafața locativă folosită pentru birouri este:

- a) pentru organizațiile socialiste, 3,50 lei/mp;
- b) pentru persoanele juridice, altele decît organizațiile socialiste, precum și pentru persoanele fizice, 5 lei/mp.

Pentru suprafața locativă excedentară folosită ca birouri se plătește o chirie majorată de 100% față de tariful de baza.

Articolul 43

Tariful de baza al chiriei lunare pentru suprafața locativă în alte scopuri decît pentru birouri este:

- a) pentru suprafața locativă folosită pentru activități social-culturale, precum și pentru cazarea unor specialiști, 2,50 lei/mp;
- b) pentru suprafața locativă folosită pentru ateliere de către artiștii plastici și meseriașii autorizați, 3 lei/mp;
- c) pentru suprafața locativă folosită pentru activități comerciale, industriale și prestări de servicii în municipiul București, 8 lei/mp, iar pentru depozite, 7 lei/mp.

La celelalte municipii, pentru suprafața locativă folosită pentru activități comerciale, industriale și prestări de servicii, tariful de baza este de 6 lei/mp, iar pentru depozite este de 5 lei/mp.

În orașe, pentru suprafața locativă folosită pentru activități comerciale, industriale și prestări de servicii, tariful de baza este de 5 lei/mp, iar pentru depozite este de 4 lei/mp.

În localitățile rurale tariful de baza prevăzut pentru suprafețele locative cu alta destinație situate în orașe se reduce cu 30%;

- d) pentru suprafața locativă a garajelor folosite de organizațiile socialiste, de alte persoane juridice și de persoanele fizice, 3 lei/mp.

Plata chiriei pentru garaje închiriate salariaților se face în condițiile prevăzute de art. 37.

Articolul 44

Tariful de baza al chiriei lunare prevăzut la art. 42 și 43 se majorează cu 30% pentru suprafața locativă dotată cu încălzire centrala sau gaze la sobe ori se reduce, după caz, pentru întreaga suprafața locativă, după cum urmează:

- 10% pentru clădirile lipsite de instalații de apa, canal, electricitate sau numai una ori unele dintre acestea;
- 15% pentru suprafața locativă folosită pentru birouri situate la subsol sau în mansarde aflate direct sub acoperis, care nu au fost destinate prin construcție acestui scop;
- 50% pentru suprafața locativă folosită de cooperativele de invalizi.

Reducerile se aplică cumulativ.

Tarifele pentru baile și dusurile existente în spații cu alta destinație decît aceea de locuinta sînt cele prevăzute la art. 35.

Articolul 45

Pentru curțile și grădinile aferente suprafețelor locative, indiferent de destinație, tariful anual al chiriei este de 1 leu /mp.

Articolul 46

Contractul de închiriere pentru suprafețele locative cu alta destinație decît aceea de locuinta se încheie în forma scrisă, pe baza ordinului de repartizare, în conformitate cu prevederile prezentei legi.

Litigiile în legătură cu repartizarea, deținerea sau folosirea suprafeței locative cu alta destinație decît aceea de locuinta vor fi soluționate de către organele de arbitraj, cînd toate părțile sînt organizații socialiste.

Capitolul 6

Obligațiile organizațiilor de stat care închiriază și ale chiriașilor în legătură cu întreținerea, repararea și folosirea fondului locativ de stat cu destinația de locuinta

Articolul 47

Organizațiile de stat care închiriază suprafețe locative cu destinația de locuință sunt obligate la: repararea și înlocuirea elementelor de construcții și instalații din exteriorul clădirii și al anexelor ei, a elementelor de instalații aferente clădirii și anexelor ei, a elementelor de instalații aferente clădirii - ascensor, hidrofor, instalație de încălzire centrală și preparare a apei calde, puncte termice, crematorii -, precum și efectuarea transformărilor instalațiilor de ardere ca urmare a schimbării combustibilului.

Suprafața locativă închiriată se predă chiriașului în stare normală de folosință.

Articolul 48

Chiriașii sunt obligați la plata chiriei, precum și la întreținerea și repararea elementelor de construcții și instalații din interiorul locuinței și ale părților de folosință comună ale clădirii și anexelor acesteia.

Chiriașii sunt obligați la repararea și înlocuirea elementelor de construcții și instalații deteriorate ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii.

Articolul 49

Chiriașii sunt obligați să plătească cu regularitate cotele ce le revin din cheltuielile de întreținere și reparare a părților și instalațiilor de folosință comună ale clădirii, iar la încetarea contractului de închiriere sunt obligați să predea suprafața locativă în stare de folosință, ținându-se seama de starea în care a fost închiriată.

În cazul neîndeplinirii de către chiriaș a obligațiilor pe care le are cu privire la întreținerea și repararea locuinței proprietate de stat, lucrările necesare vor fi executate de către unitatea sau organizația care închiriază, urmînd ca contravaloarea acestor lucrări să fie recuperată de la chiriași.

Chiriașii vor plăti în întregime, pentru toate persoanele cu care locuiesc, cheltuielile pentru apă, canalizare, iluminat, încălzire, precum și alte cheltuieli ce decurg din folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii.

Articolul 50

În locuințele proprietate de stat se interzice chiriașilor să execute modificări de spații sau alte modificări constructive.

Capitolul 7

Dispoziții cu privire la locuințele construite din fondurile proprii ale întreprinderilor și organizațiilor economice de stat

Articolul 51

Suprafețele locative din clădirile proprietate de stat aflate în administrarea întreprinderilor și organizațiilor economice de stat se închiriază de către conducerile acestora numai salariaților lor.

Contractul de închiriere a suprafețelor locative prevăzute în alineatul precedent este accesoriu al contractului de muncă.

În cazul în care contractul de muncă încetează, chiriașii respectivi sunt obligați să elibereze locuința deținută, în termen de 3 luni de la încetarea contractului de muncă.

Salariații întreprinderilor și organizațiilor economice de stat cărora li s-au închiriat locuințe în condițiile primului alineat și care au lucrat în întreprinderea respectivă cel puțin 10 ani au dreptul să le dețină și după pensionarea lor. În caz de deces al salariatului sau pensionarului evacuarea soțului sau a celorlalți membri ai familiei sale care locuiesc cu acesta nu se va putea face decît cu atribuirea unui spațiu locativ corespunzător.

Articolul 52

Suprafața locativă aflată în administrarea directă a întreprinderilor sau organizațiilor economice de stat face obiectul schimbului numai între salariații aceleași unități și cu aprobarea conducerii acestora.

Articolul 53

Comitetele executive ale consiliilor populare vor lua măsuri pentru identificarea spațiilor de locuit destinate unor camere oficiale sau case de oaspeți și pentru închirierea lor în conformitate cu prevederile prezentei legi. Spațiile de acest fel aflate în incinta întreprinderilor sau în apropierea acestora vor fi închiriate cadrelor de conducere din întreprinderile respective, pentru a putea interveni în mod operativ, în caz de necesitate.

De asemenea, vor lua măsuri pentru a se amenaja pe oraș spații comune destinate cazării temporare a unor salariați, care să funcționeze pe principiul hotelurilor.

Articolul 54

Dispozițiile prezentei legi se aplică în mod corespunzător și locuințelor construite din fondurile întreprinderilor și organizațiilor economice de stat.

Capitolul 8 Dispoziții cu privire la locuințele de serviciu și la căminele muncitorești pentru tineret

Articolul 55

Se considera locuinta de serviciu suprafata aflată în administrarea directa a unei unități socialiste de stat, situata în incinta unității ori în imediata apropiere a acesteia sau a locului de muncă, destinată cazarii salariaților și membrilor lor de familie, în cazul în care prezenta permanenta a salariaților în preajma locului de muncă este impusa de caracterul specific al muncii.

Articolul 56

Modul și condițiile de folosire a locuințelor de serviciu și a terenurilor aferente lor fac obiectul unui contract de închiriere, ca accesoriu al contractului de muncă. Dispozițiile prezentei legi privitoare la normarea spațiului locativ se aplică și locuințelor de serviciu.

Salariații și familiile lor care ocupa locuințe de serviciu pierd dreptul de folosință a acestora odată cu încetarea contractului de muncă.

Articolul 57

Căminele muncitorești pentru tineret sînt destinate cazarii tinerilor muncitori și specialiști, care nu dispun de alte posibilități de cazare în localitatea unde-și au locul de muncă. Căminele muncitorești pentru tineret sînt administrate de către unitățile socialiste.

Articolul 58

Pentru folosirea locurilor în căminele muncitorești pentru tineret, locatarii vor plăti un tarif lunar.

Comitetul de Stat pentru Prețuri, Ministerul Finanțelor, cu consultarea Consiliului Central al Uniunii Generale a Sindicatelor și a Comitetului Central al Uniunii Tineretului Comunist, vor stabili metodologia unitară de calcul al tarifului, astfel încît să se acopere cheltuielile de întreținere și funcționare a instalațiilor comune, folosirea mobilierului și cazarmamentului, precum și toate celelalte cheltuieli reprezentînd diferite servicii prestate locatarilor. Tarifele diferențiale pe categorii de cămine vor fi stabilite de Consiliul de Miniștri.

Articolul 59

Sarcinile administrației caminului, drepturile și obligațiile locatarilor, precum și ale personalului caminului, modul de utilizare a bunurilor de folosință comună, măsurile de asigurare a ordinii și disciplinei în cămin, se stabilesc prin regulament interior de funcționare, aprobat de comitetul sau consiliul oamenilor muncii - după caz - din întreprinderea care are în administrare căminul respectiv.

Capitolul 9

Dispoziții cu privire la locuințele proprietate personală

Articolul 60

Apartamentul proprietate personală care este locuit de proprietar și familia sa va fi normat și folosit astfel:

- a) Proprietarul și familia sa au dreptul la o suprafață corespunzătoare nevoilor lor de locuit. La determinarea nevoilor de locuit se are în vedere ca fiecărui membru al familiei să-i fie asigurată cîte o camera și, deosebit de acestea, încă cel mult două camere.

Proprietarul poate închiria o parte din aceasta suprafață, inclusiv sub forma de camera mobilată.

- b) Camerele separate ce depășesc nevoile de locuit ale proprietarului și familiei sale - determinate potrivit celor arătate la lit. a - vor fi închiriate de proprietar, inclusiv sub forma camerelor mobilate.

În cazul în care proprietarul nu închiriază camerele prevăzute la alineatul precedent, comitetul executiv al consiliului popular le poate închiria persoanelor îndreptățite.

Închirierea spațiilor prevăzute în prezentul articol se face numai pe bază de contract încheiat în forma scrisă, înregistrat la administrația sau circumscripția financiară, cu stipularea, în mod obligatoriu, a tarifelor și termenelor, conform dispozițiilor alin. 3, 5-8 și 10 din art. 17 și ale celor din art. 36; aceste dispoziții sînt aplicabile și în cazul spațiilor proprietate personală, subînchiriate.

Prevederile prezentului articol se aplică și în cazul în care proprietarul este transferat în interes de serviciu în alta localitate, iar o parte din familia sa cu care a locuit a rămas în apartament.

Articolul 61

Apartamentul proprietate personală care nu este locuit de proprietar și familia sa este supun în întregime normarii și închirierii, în condițiile prevăzute pentru fondul locativ de stat.

Articolul 62

Dispozițiile art. 60 și 61 se aplică numai apartamentelor proprietate personală situate în mediul urban.

Articolul 63

Dispozițiile prezentei legi privind obligațiile organizațiilor de stat care închiriază și ale chiriașilor ce dețin suprafețe locative proprietate de stat se aplică în mod corespunzător și suprafețelor locative proprietate personală.

Articolul 64

Comitetele executive ale consiliilor populare vor sprijini, la cerere, persoanele care au locuinta proprietate personală, dar nu locuiesc în ele, să se mute în aceste locuințe. În acest scop, vor închiria persoanelor care dețin

locuințele respective, fie locuințele oferite în schimb de proprietari, fie alte locuințe din fondul locativ de stat, cu respectarea dispozițiilor legale privind normarea suprafețelor locative.

Chiriașii și familiile lor care urmează să elibereze locuința potrivit alineatului precedent, dar au contract pentru construirea sau cumpărarea unei locuințe în condițiile legii pentru dezvoltarea construcției de locuințe din fondul de stat către populație, precum și cei care urmează să se mute în locuința proprietate personală deținută cu chirie de alte persoane, vor preda locuința pe care o dețin la mutarea lor în locuința construită, respectiv cumpărată sau eliberată de chiriași.

Suprafața locativă din apartamentul proprietate personală care se eliberează prin mutări sau din alte cauze va fi pusă la dispoziția proprietarului și familiei sale, la cererea acestuia, fără a se putea exercita de către alți locatari dreptul de extindere.

Capitolul 10

Asociația locatarilor

Articolul 65

În clădirile cu mai multe apartamente, locatarii principali, persoane fizice sau juridice, constituie de drept o asociație a locatarilor, având ca scop buna gospodărire a părților și instalațiilor de folosință comuna ale clădirii, încasarea la timp a cotelor din contribuția la plata cheltuielilor comune și promovarea unei atitudini juste față de avutul obștesc și respectarea normelor de conviețuire socialistă. Asociații de locatari se pot constitui și pe grupe de clădiri.

Asociația locatarilor dobândește personalitate juridică de la data înregistrării la administrația financiară sau la circumscripția financiară.

Asociația locatarilor reprezintă interesele membrilor săi în relațiile cu persoanele fizice și juridice.

Asociația locatarilor este reprezentată în fața organelor statului de către un împuternicit desemnat de adunarea generală a asociației locatarilor.

Hotărârile adunării generale ale asociației locatarilor prin care se încalcă prevederile legale sau statutare pot fi atacate la instanțele judecătorești.

Articolul 66

Modul de organizare și funcționare a asociației locatarilor, precum și modul de folosire a mijloacelor bănești și materiale, se vor stabili prin statutul tip al asociației locatarilor, aprobat prin hotărâre a Consiliului de Miniștri.

Capitolul 11

Dispoziții comune, tranzitorii și finale

Articolul 67

Orice litigii în legătură cu aplicarea prevederilor prezentei legi se soluționează de instanțele judecătorești, cu excepția celor date în mod expres în competența altor organe.

Articolul 68

Fondul locativ proprietatea organizațiilor cooperatiste sau altor organizații obștești este supus normării.

Organizațiile cooperatiste și alte organizații obștești vor aplica în mod corespunzător, cu privire la fondul locativ pe care îl au în proprietate, dispozițiile prezentei legi.

Articolul 69

Personalul de deservire al clădirilor cu mai multe locuințe, precum și personalul casnic, care dețin suprafața locativă ca accesoriu al contractului de muncă, pierde dreptul de folosință a acestei suprafețe odată cu încetarea contractului de muncă, fără a li se atribui alta suprafață locativă.

Camerele de serviciu aferente apartamentelor se pot închiria numai cu acordul locatarului principal sau, după caz, al proprietarului.

Articolul 70

Pretinderea sau primirea, direct sau indirect, de bani sau orice alt folos material - filodorma - pentru a indica persoana căreia urmează să se închiria o suprafață locativă sau pentru a consimți la închirierea ori schimbul unei suprafețe locative, când legea condiționează închirierea sau schimbul de o asemenea indicare sau consimțire, constituie infracțiune și se pedepsește cu închisoare de la 6 luni la 5 ani.

Cu aceeași pedeapsă se sancționează plata, direct sau indirect, a unei filodorme, precum și intermedierea de asemenea fapte, în scopul arătat la alineatul precedent.

Sancțiunea nu se aplică celui care plătește filodorma, dacă denunța fapta, din proprie inițiativă, de îndată ce a făcut plata.

Articolul 71

Primirea unei chirii mai mari decât cea legală se pedepsește cu închisoare de la o luna la un an sau cu amendă.

Articolul 72

Folosirea fondului locativ aflat în administrarea Ministerului Afacerilor Externe se reglementează prin hotărîre a Consiliului de Miniştri.

Articolul 73

Categoriile de persoane care au dreptul la o camera în plus, cu majorarea corespunzătoare a chiriei, precum şi orice măsuri de executare a prezentei legi, se stabilesc prin hotărîre a Consiliului de Miniştri.

Articolul 74

[Legea nr. 10/1968](#) privind administrarea fondului locativ şi reglementarea raporturilor dintre proprietari şi chiriaşi se abroga.
