

LEGE nr. 10 din 9 mai 1968

privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași

EMITENT • MAREA ADUNARE NAȚIONALĂ

Publicat în BULETINUL OFICIAL nr. 57-58 din 9 mai 1968

Data intrării în vigoare 01-07-1968

Abrogat de Articolul 73, Capitolul 11 din LEGE nr. 5 din 28 martie 1973 la data 31-12-1980

EXPUNERE DE MOTIVE

Pentru aducerea la îndeplinire a sarcinilor trasate prin Hotărârea Plenarei Comitetului Central al Partidului Comunist Român din 5-6 octombrie 1967 cu privire la dezvoltarea construcției de locuințe, îmbunătățirea administrării și întreținerii fondului locativ și noul regim al chiriilor, s-a adoptat alăturată lege privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași.

Legea cuprinde normele principale în materie locativă, avînd la baza principiile din Hotărârea Plenarei Comitetului Central al Partidului Comunist Român din 5-6 octombrie 1967.

În noua reglementare, regimul normarii și repartizării se menține la suprafețele locative care fac parte din fondul locativ de stat, cooperatist și obștesc.

Locuințele din fondul locativ de stat se administrează de către întreprinderi organizate pe principiul gestiunii economice proprii, subordonate comitetelor executive ale consiliilor populare.

Repartizarea fondului locativ de stat se face de către comitetele executive ale consiliilor populare ale municipiilor, sectoarelor municipiului București, orașelor și comunelor.

Locuințele construite din fondurile de investiții centralizate și destinate prin planul de stat ministerelor, altor organe centrale sau organizațiilor subordonate acestora, nominalizate pe noile obiective mai importante, se repartizează numai angajaților indicați nominal de organizațiile beneficiare ale acestor locuințe. Contractul de închiriere pentru aceste locuințe constituie accesoriu al contractului de muncă.

Locuințele construite de întreprinderi și organizații economice de stat, din fondurile lor, vor fi repartizate de organizațiile respective, și numai angajaților acestora.

Pentru a se evita creșterea aglomerării în orașele mari se interzice atribuirea de locuințe familiilor sau persoanelor care nu domiciliază în aceste orașe. Legea prevede că prin hotărîre a Consiliului de Miniștri se vor stabili orașele mari, numărul persoanelor care pot fi aduse în aceste orașe prin angajare sau transferare, precum și normele privind aceste angajări sau transferări.

Spre a se preveni situații de evacuare fără temei a unor locatari, în lege se prevede că nici o persoană nu poate fi evacuată din locuința deținută în mod legal. Locatarii principali și cei ce locuiesc împreună cu aceștia pot fi evacuați - prin hotărîri ale instanțelor judecătorești - fără atribuirea altor suprafețe locative, atunci cînd: pricinuesc însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care aceasta este situată, instalațiilor și accesoriilor acestora, precum și oricărui alte bunuri aferente lor, sau înstrăinează fără drept părți ale acestora; prin comportarea lor fac imposibilă conviețuirea pentru alți locatari din același apartament sau clădire, ori împiedică folosirea normală a locuinței de către alți locatari; locuința a fost obținută ca urmare a săvîrșirii infracțiunii de filodorma sau a altor infracțiuni; nu plătesc timp de trei luni consecutiv chiria sau cota-parte a cheltuielilor ce le revin, potrivit dispozițiilor legale.

Legea menține norma locativă de 8 mp pentru fiecare persoană. Suprafața locuibilă care depășește norma locativă constituie suprafața excedentară. Prin hotărîre a Consiliului de Miniștri se vor stabili categoriile de persoane care au dreptul la o suprafață excedentară nerepartizabilă, cu majorarea corespunzătoare a chiriei potrivit prevederilor legii.

Tariful de baza al chiriei lunare pentru suprafața locuibilă este de 1,80-2,70 lei/mp; pentru suprafața dependintelor, de 0,36-1 lei/mp; pentru suprafața grădinii și curții se prevede un tarif anual de 1 leu/mp.

Acest tarif, împărțit în cinci categorii, este echitabil, deoarece vine mai mult în sprijinul salariaților cu salarii mici și mijlocii.

Tariful de baza al chiriei este unic pe întreg cuprinsul țării, indiferent dacă localitatea este urbană sau rurală sau dacă locuința este proprietatea statului, a unei organizații cooperatiste sau obștești, ori a unei persoane fizice.

Tinîndu-se seama de tariful de baza, chiria se stabilește în funcție de salariul tarifar sau pensia chiriașului. Pentru chiriașii care nu sînt angajați și nici pensionari, se aplică tarifele stabilite pentru angajații cu peste 1.600 lei salariu.

Legea prevede că atunci cînd locuința este ocupată de o familie în care sînt mai mulți salariați sau pensionari, calculul chiriei se face pe baza salariului tarifar lunar sau a pensiei celei mai mari.

În ce privește pe membrii cooperativelor meșteșugărești, aceștia sînt asimilați cu angajații.

La tariful de baza al chiriei pentru locuințele cu încălzire centrală sau gaze la soba se aplică o majorare de 30%.

Pentru locuințele lipsite de instalații de apă, canal, electricitate și pentru cele construite din materiale de construcții inferioare ca: paianța, chirpici, lemn, se prevede reducerea cu 10% a tarifului de baza al chiriei și cu 15% pentru camerele situate la subsol sau în mansarde aflate direct sub acoperis.

Persoanele care primesc ajutor social, cele incapabile de muncă din cauza bătrâneții sau bolii și lipsite de mijloace materiale, precum și studenții fără alte venituri decât bursa, care locuiesc singuri, urmează să plătească chiria calculată la tariful de baza prevăzut pentru salariul sau pensia de până la 800 lei.

Potrivit Hotărârii Plenarei Comitetului Central al Partidului Comunist Român, în vederea asigurării încasării la timp a chiriilor pentru locuințele proprietate de stat și pentru evitarea pierderii de timp ocazionate de plată acestora, se prevede reținerea chiriei pe statele de salarii, de către organizațiile socialiste unde își au locul de muncă chiriașii. Modalitatea reținerii chiriei va fi stipulată în contractul de închiriere.

În lege s-au prevăzut principalele obligații ale proprietarilor și chiriașilor în legătură cu întreținerea, repararea și folosirea locuințelor.

Între dispozițiile cu privire la locuințele construite din fondurile proprii ale întreprinderilor și organizațiilor economice de stat, legea prevede că contractul de închiriere pentru aceste locuințe este accesoriu al contractului de muncă. În cazul în care contractul de muncă încetează la inițiativa sau din vina angajaților, ei sînt obligați să elibereze locuința în termen de 6 luni.

În ce privește proprietatea personală, potrivit reglementărilor adoptate, apartamentul proprietate personală folosit pentru uzul proprietarului și familiei sale nu este supus normarii și repartizării. Proprietarul are dreptul să închirieze o parte din apartamentul sau, inclusiv sub forma de camera mobilată.

Prin lege se stabilește ca la cererea proprietarilor care vor să-și ocupe apartamentele proprietate personală, comitetele executive ale consiliilor populare ale municipiilor, sectoarelor municipiului București, orașelor și comunelor vor sprijini rezolvarea acestor cereri în termen de 2 ani, repartizînd chiriașilor care dețin locuințele respective, fie locuințele oferite în schimb de proprietari, fie alte locuințe din fondul locativ de stat, cu respectarea dispozițiilor privind normarea suprafețelor locative.

Pentru a se crea condiții în vederea întreținerii locuințelor din fondul locativ de stat, în lege se prevede că în clădirile cu mai multe apartamente sau pe grupe de clădiri, locatarii principali constituie asociații de locatari care se ocupa de buna gospodărire a părților și instalațiilor de folosință comună, încasarea cotelor și efectuarea cheltuielilor comune și promovarea unei atitudini juste față de avutul obștesc și a normelor de conviețuire socialistă.

Suprafețele locative cu alta destinație decât aceea de locuință, folosite ca birouri, sînt supuse în continuare normarii, stabilindu-se ca pentru fiecare angajat cu munca de birou se va folosi o suprafață medie de până la 5 mp calculată pe întreaga unitate, cu excepția celor care lucrează la planșeta, precum și a unor categorii de angajați ce se vor stabili prin hotărîre a Consiliului de Miniștri, pentru care suprafața medie este de până la 6 mp.

Prin tarifele adoptate nu s-a urmărit majoritatea chiriilor care se încasau pînă în prezent pentru suprafețele cu alta destinație decât aceea de locuință, ci mai mult o reasezare a acestora. Chiria aferentă pentru atelierele meseriasilor autorizați care lucrează pe cont propriu se majorează de la 1,50 la 3 lei/mp; majorarea acestor tarife este necesară întrucît tarifele de pînă în prezent nu acopereau integral cheltuielile de administrare a acestor suprafețe locative.

Ca urmare, tariful de baza al chiriei lunare pentru suprafețele locative cu alta destinație decât aceea de locuință este de la 2,50 pînă la 8 lei/mp, în funcție de natura activității chiriașului și localitatea unde este situat imobilul.

Legea prevede că tariful de baza al chiriei lunare se majorează cu 30% pentru suprafețele locative cu alta destinație decât aceea de locuință, dotate cu încălzire centrală sau gaze la sobe.

Pentru clădirile lipsite de instalații de apă, canal, electricitate, se prevede o reducere de 10%.

Pentru suprafețele locative folosite pentru birouri situate la subsol sau la mansarda direct sub acoperis și care nu au fost destinate prin construcție acestui scop, se prevede de asemenea o reducere de 15%.

Pentru suprafețele locative folosite pentru scopuri comerciale, industriale și prestări de servicii, situate în localități rurale, se prevede o reducere de 30% față de tarifele prevăzute pentru orașe.

Pentru suprafața locativă folosită de cooperativele de invalizi se prevede o reducere a tarifului de baza al chiriei cu 50%.

Prin lege s-a introdus un regim unitar de calcul al chiriei, înlocuindu-se sistemul de pînă în prezent care era greoi și complicat, determinînd mari variații ale chiriei de la o localitate la alta. Asa de exemplu, pentru suprafețele închiriate în scopuri industriale, comerciale, prestări de servicii și depozite, chiria medie pe mp, în municipiul București, era de 8,53 lei, în municipiul Constanța de 5,86 lei, în județul Suceava de 4,22 lei, iar în județul Argeș de 3,20 lei.

Reasezarea și stabilirea noilor tarife pentru închirierea suprafețelor locative cu alta destinație decât aceea de locuință asigură și în viitor rentabilitatea acestei activități, iar beneficiile ce se obțin vor fi în general apropiate de nivelul celor de pînă acum.

Potrivit dispozițiilor legii, fondul locativ proprietate a organizațiilor cooperatiste sau obștești este supus normarii, iar repartizarea locuințelor se face de aceste organizații, aplicînd în mod corespunzător prevederile legii.

Întrucît reglementarea folosirii imobilelor de către oficiile diplomatice prezintă aspecte deosebite, se prevede că aceasta problema să fie rezolvată prin hotărîre a Consiliului de Miniștri.

Legea prevede că orice litigii privind aplicarea ei se soluționează de instanțele judecătorești, cu excepția celor date în mod expres în competența altor organe.

Încălcările prevederilor din lege care constituie infracțiuni locative se pedepsesc potrivit legii.

Noua reglementare a administrării fondului locativ și a raporturilor dintre proprietari și chiriași intră în vigoare la data de 1 iulie 1968.

Marea Adunare Națională a Republicii Socialiste România adopta prezenta lege.

Capitolul I

Dispoziții generale

Articolul 1

Fondul locativ de stat cu destinația de locuința se administrează de către întreprinderi organizate pe principiul gestiunii economice proprii, subordonate comitetelor executive ale consiliilor populare.

Repartizarea fondului locativ de stat cu destinația de locuința se face de către comitetele executive ale consiliilor populare ale municipiilor, sectoarelor municipiului București, orașelor și comunelor.

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

Articolul 2

Suprafața locativă cu destinația de locuința cuprinde suprafața locuibilă și dependințele.

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, chicineta, oficiul, camara, camera de baie, closetul, spălătoria, uscătoria, pivnita, boxa la subsol, magazia din zid, precum și logia și terasa acoperită.

Articolul 3

Prin locuința, în sensul prezentei legi, se înțelege suprafața locuibilă compusa din una sau mai multe camere, care pot avea dependințe, și determinată ca atare prin ordinul de repartizare și prin contractul de închiriere.

Apartamentul cuprinde una sau mai multe locuințe formind o unitate locativă de sine stătătoare, determinată ca atare prin construcția sa.

Locuințele din același apartament pot avea holuri, camere de trecere și dependințe comune.

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

Articolul 4

Suprafața locativă cu altă destinație decât aceea de locuința cuprinde suprafața locativă necesară desfășurării activității economice, social-culturale, administrative sau obștești și dependințele aferente.

Articolul 5

Locatar principal este persoana fizică sau juridică titulară a contractului de închiriere. Proprietarul care locuiește în apartamentul sau este asimilat cu locatarul principal.

Capitolul II

Normarea și repartizarea locuințelor din fondul locativ de stat

Articolul 6

Norma locativă pentru locuințele din fondul locativ de stat este de 8 mp suprafața locuibilă pentru fiecare persoană. Camera care depășește norma locativă se repartizează de preferință pentru a fi folosită de soți sau soți cu copii, până la vârsta de 7 ani, indiferent de sex.

Articolul 7

Suprafața locuibilă care depășește norma locativă constituie suprafața excedentară.

Suprafața excedentară compusa din una sau mai multe camere separate constituie suprafața disponibilă și poate fi repartizată.

Suprafețele disponibile din apartamentele cu mai multe locuințe pot fi repartizate persoanelor îndreptățite la extindere sau, după caz, persoanelor indicate de locatarii principali.

Au dreptul la o suprafață excedentară nerepartizabilă, cu majorarea corespunzătoare a chiriei potrivit prevederilor prezentei legi, categoriile de persoane stabilite prin hotărâre a Consiliului de Miniștri.

Articolul 8

Repartizarea suprafeței locative din fondul locativ de stat aflate în administrarea întreprinderilor de stat prevăzute la articolul 1 alineatul 1 se face de către comitetele executive ale consiliilor populare, ținându-se seama de condițiile de locuit, situația familială, vechimea și aportul în producție dându-se prioritate muncitorilor calificați, specialiștilor, familiilor cu mulți copii.

Locuințele construite din fondurile de investiții centralizate și destinate prin planul de stat ministerelor, altor organe centrale sau organizațiilor subordonate acestora, nominalizate pe noile obiective mai importante, se repartizează numai angajaților indicați nominal de organizațiile beneficiare ale acestor locuințe. Contractul de închiriere pentru aceste locuințe este accesoriu al contractului de muncă.

Articolul 9

Suprafața curților și grădinilor aferente clădirilor va fi repartizată odată cu suprafața locativă, în exclusivitate sau, după caz, în folosință comună, și trecută în ordinul de repartizare.

Articolul 10

Atribuirea de locuințe în orașele mari se poate face numai persoanelor și familiilor care domiciliază în orașul respectiv.

Prin hotărâre a Consiliului de Miniștri se stabilesc orașele mari în înțelesul alineatului precedent, numărul persoanelor ce pot fi aduse din alte localități în aceste orașe prin angajare, inclusiv absolvenții repartizați în producție sau prin transferare și normele privind aceste angajări sau transferări.

Articolul 11

Locuința repartizată poate fi ocupată numai după încheierea contractului de închiriere.

Articolul 12

Ordinul de repartizare va putea fi revocat până la încheierea contractului de închiriere sau, când a fost emis cu încălcarea dispozițiilor legale, anulat.

Articolul 13

Locuința din fondul locativ de stat se atribuie în folosință titularului ordinului de repartizare și membrilor familiei sale, care vor fi prevăzuți nominal în ordinul de repartizare.

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

Capitolul III

Închirierea locuințelor din fondul locativ de stat

Articolul 14

Contractul de închiriere, pentru locuințele din fondul locativ de stat se încheie în forma scrisă cu titularul ordinului de repartizare.

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

Articolul 15

Locatarul principal are dreptul să subînchirieze o parte din suprafața locativă a locuinței dacă aceasta nu constituie suprafața disponibilă.

Subînchirierea se poate face numai persoanelor care au domiciliu sau viza de flotant în localitatea respectivă.

Articolul 16

Persoanele care se muta definitiv în alta localitate își păstrează dreptul de folosință asupra locuinței ce dețin, cel mult 6 luni de la data mutării.

Articolul 17

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

Articolul 18

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

Articolul 19

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

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

Articolul 20

Persoanele care ocupa fără contract de închiriere o suprafața locativă din fondul locativ aflat în administrarea întreprinderilor de stat prevăzute în articolul 1 alineatul 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 21

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 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 pîrit 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 22

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 23

Locatarii principali au dreptul să facă între ei schimb de locuința, cu aprobarea organelor prevăzute la articolul 1 alineatul 2.

Capitolul IV Stabilirea și plata chiriei

Articolul 24

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

Articolul 25

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

Tariful de baza lunar este cel prevăzut în tabelul de mai 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, chicinetă, 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 26

Pentru chiriașii care nu sînt angajați sau pensionari se aplică tariful prevăzut pentru angajații 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 angajații, luindu-se ca baza de calcul retributia tarifară a categoriei de încadrare.

Articolul 27

Persoanele incapabile de muncă din cauza bătrîneții sau bolii și lipsite de mijloace, precum și studenții fără alte 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 28

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

Articolul 29

Tariful de baza se majorează cu 30% pentru locuințele cu încălzire 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 apa, canal, electricitate sau numai de una ori unele dintre acestea;
- 10% pentru locuințele construite din materiale de construcție inferioare ca: paianța, chirpici și lemn.

Reducerile se aplică cumulativ.

Articolul 30

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 31

La chiria calculată potrivit articolelor 25-30 se adaugă 12 lei lunar pentru baie cu cada și 8 lei lunar pentru baie numai cu dus.

Articolul 32

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

Articolul 33

Chiria datorată de angajatul unei organizații de stat, al unei organizații cooperatiste sau 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 decât cei prevăzuți în alineatul precedent, vor plăti chiria în condițiile prevăzute în contractul de închiriere.

Capitolul V

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

Articolul 34

Suprafețele locative cu alta destinație decât 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 angajat 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 angajați stabilite de Consiliul de Miniștri, pentru care suprafața medie nu va depăși 6 mp de fiecare angajat.

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

Articolul 35

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

- Comitetul pentru Problemele Administrației Locale, pentru organele centrale de stat, cooperatiste și alte 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.

Articolul 36

Garajele se repartizează de către comitetele executive ale consiliilor populare ale municipiilor, sectoarelor municipiului București, orașelor și comunelor, acordându-se prioritate persoanelor juridice sau fizice care au sediul sau locuiesc în clădirea sau în apropierea clădirii în care este situat garajul. Cînd 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. Nu sînt supuse repartizării garajele aflate în administrarea directă, respectiv în proprietatea organizațiilor socialiste, folosite pentru autovehiculele proprii, precum și garajul aferent unei locuințe proprietate personală locuită în întregime sau parțial de proprietar.

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 37

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

Articolul 38

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 decât 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 39

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

- a) pentru suprafața locativă folosită pentru activități social-culturale, camere oficiale, de oaspeți, 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.

La 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 angajaților se face în condițiile prevăzute de articolul 33.

Articolul 40

Tariful de baza al chiriei lunare prevăzut la articolele 38 și 39 se majorează cu 30% pentru suprafața locativă dotată cu încălzire centrală sau gaze la sobe ori se reduce, după caz, pentru întreaga suprafața locativă, după cum urmează:

- 10% pentru clădirile lipsite de instalații de apă, 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.

Pentru suprafața dependintelor ca: oficii, culoare, coridoare, grupuri sanitare, boxe și altele asemenea, se aplică o reducere de 50% a tarifului de baza.

Pentru suprafața dependintelor aferente suprafețelor locative prevăzute la articolul 39 litera c) se aplică o reducere de 30% a tarifului de baza.

Articolul 41

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

Articolul 42

Contractul de închiriere pentru suprafețele locative cu alta destinație decât aceea de locuința se încheie în forma scrisă, pe baza ordinului de repartizare.

Articolul 43

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

Capitolul VI

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

Articolul 44

Organizațiile de stat care închiriază suprafețe locative cu destinația de locuința sînt obligate la: repararea și înlocuirea tuturor elementelor de construcții și instalații din exteriorul clădirii și al 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 chirieșului în stare normală de folosință.

Articolul 45

Chirieșii sînt 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.

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

Articolul 46

Chirieșii sînt 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 sînt obligați să predea suprafața locativă în stare de folosință, ținându-se seama de starea în care a fost închiriată.

Chirieșii 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 47

Chirieșii pot executa pe cont propriu, cu autorizarea prealabilă scrisă a proprietarului și în condițiile stabilite cu acesta, lucrări de sporire a confortului, precum și lucrări de amenajări și modificări de spații.

Capitolul VII

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

Articolul 48

Suprafețele locative din clădirile proprietate de stat construite de întreprinderi și organizații economice de stat din fonduri proprii, aflate în administrarea lor, se repartizează de către conducerile acestora numai angajaților 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 din inițiativa sau din vina angajaților, aceștia sînt obligați să elibereze locuința deținută, în termen de 6 luni de la încetarea contractului de muncă.

Angajații întreprinderilor și organizațiilor economice de stat cărora li s-au repartizat locuințe în condițiile primului alineat au dreptul să le dețină și după pensionarea lor.

În caz de deces al angajatului 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 49

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

Articolul 50

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

Capitolul VIII

Dispoziții cu privire la locuințele proprietate personală

Articolul 51

Apartamentul proprietate personală folosit pentru uzul proprietarului și familiei sale nu este supus normării și repartizării.

Proprietarul are dreptul să închirieze o parte din apartamentul folosit pentru uzul sau și al familiei sale, inclusiv sub forma de camera mobilată, persoanelor care au domiciliul stabil sau viza de flotant în localitatea respectivă.

Articolul 52

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

Articolul 53

Comitetele executive ale consiliilor populare vor sprijini, la cerere, persoanele care au locuința proprietate personală, dar nu locuiesc în ele, să se mute în aceste locuințe în termen de 2 ani de la data cererii. În acest scop, vor repartiza chirieșilor, 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 și vânzarea 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 opțiune sau extindere.

Capitolul IX

Asociația locatarilor

Articolul 54

În clădirile cu mai multe apartamente, locatarii principali, persoane fizice sau juridice, constituie de drept și fără altă formalitate o asociație a locatarilor, având ca scop buna gospodărire a părților și instalațiilor de folosință comună ale clădirii, încasarea la timp a cotelor din contribuție 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 are personalitate juridică.

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

Articolul 55

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.

Capitolul X

Dispoziții comune, tranzitorii și finale

Articolul 56

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 57

Fondul locativ proprietatea organizațiilor cooperatiste sau altor organizații obștești este supus normării, iar repartizarea se face de aceste organizații.

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 58

Pretinderea sau primirea, direct sau indirect, de bani sau orice alt folos material - filodorma - pentru a indica persoana căreia urmează să i se repartizeze o suprafață locativă sau pentru a consimți la repartizarea ori schimbul unei suprafețe locative, când legea condiționează repartizarea 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 59

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

Articolul 60

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

Articolul 61

Normele cu privire la repartizarea suprafețelor locative disponibile, repartizarea suprafețelor locative excedentare folosite ca birouri, obligațiile proprietarilor și chiriașilor privind folosirea, întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu altă destinație decât aceea de locuință, aprobarea statutului tip al asociațiilor de locatari, precum și orice norme de aplicare a prezentei legi, se stabilesc prin hotărâre a Consiliului de Miniștri.

Articolul 62

Persoanele care, la data intrării în vigoare a prezentei legi, dețin suprafețe de locuit suplimentare pe bază de ordin de repartizare emis potrivit dispozițiilor legale anterioare, le pot deține în continuare, aplicându-li-se tariful chiriei prevăzut de dispozițiile prezentei legi, pentru suprafețele excedentare.

Articolul 63

Contractele de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuința, indiferent de proprietar, existente la data intrării în vigoare a prezentei legi, modificate potrivit prevederilor acesteia, se prelungesc de drept până la 1 ianuarie 1973.

Articolul 64

Fondurile rezultate din cotele de amortizare destinate reparațiilor capitale la fondul locativ de stat cu destinația de locuința pot fi utilizate de către întreprinderile care îl au în administrare, și pentru finanțarea planului de reparații curente, după acoperirea planului de reparații capitale.

Fondurile rămase disponibile din cotele de amortizare vor putea fi redistribuite de către organele în subordinea cărora se afla întreprinderile care au în administrarea lor fondul locativ de stat cu destinația de locuința.

Prevederile prezentului articol se aplică de la 1 ianuarie 1968.

Articolul 65

Comitetul de Stat al Planificării și Ministerul Finanțelor vor modifica, în mod corespunzător, indicatorii economici și financiari aprobați pe anul 1968, ca urmare a aplicării dispozițiilor prezentei legi.

Articolul 66

Prezenta lege intră în vigoare la data de 1 iulie 1968.

Articolul 67

Pe data intrării în vigoare a prezentei legi, [Decretul nr. 78 din 3 aprilie 1952](#) pentru normarea, repartizarea și folosirea suprafeței locative și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași, cu modificările și completările ulterioare, se abroga.

Această lege a fost votată de Marea Adunare Națională la 9 mai 1968, intrunind din cele 429 voturi exprimate, 426 voturi pentru și 3 voturi împotriva.

Președintele Marii Adunări Naționale,

ȘTEFAN VOITEC

În conformitate cu dispozițiile art. 57 din Constituția Republicii Socialiste România, semnam această lege.

Președintele Consiliului de Stat,

NICOLAE CEAUȘESCU

București, 9 mai 1968.

Nr. 10.
