

REGULAMENTUL DE ORDINE INTERIOARĂ
AL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

Articolul 1

(1) Prezentul regulament de condominiu, denumit în continuare regulament, reprezintă documentul de ordine interioară al asociației de proprietari [REDACTAT], cu sediul în [REDACTAT], denumită în continuare asociație de proprietari, care conține totalitatea instrucțiunilor, normelor, regulilor care stabilesc și asigură ordinea și buna funcționare a condominiului.

(2) În aplicarea prezentului regulament, organele asociației de proprietari și proprietarii din condominiu vor ține cont de următoarele principii:

- a) principiul egalității în drepturi și obligații, în condițiile legii, indiferent de statutul social;
- b) principiul tratamentului egal, al egalității între proprietari și al excluderii oricăror privilegii sau discriminări;
- c) principiul colaborării pentru apărarea drepturilor și a intereselor comune ce derivă din dreptul de proprietate comună indiviză;
- d) principiul asumării și respectării hotărârilor și deciziilor luate în cadrul organelor asociației de proprietari cu respectarea prevederilor legislației în vigoare, indiferent de opinia personală sau de modul în care au votat;
- e) principiul transparenței totale în ceea ce privește acțiunile sau inacțiunile care pot afecta dreptul de proprietate comună indiviză sau condominiul;
- f) principiul adoptării unei atitudini decente, corecte și civilizate în toate raporturile din cadrul asociației de proprietari și din cadrul condominiului;
- g) principiul respectului reciproc în interacțiunea dintre proprietarii din condominiu;
- h) colaborarea și întrajutorarea reciprocă, din proprie inițiativă.

Articolul 2

(1) Prezentul regulament conține regulile și condițiile de folosință a părților comune ale condominiului și normele de conduită și bună vecinătate dintre proprietari.

(2) Dispozițiile prezentului regulament se completează cu dispozițiile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, precum și cu prevederile altor legi și ordonanțe de urgență cu aplicabilitate în domeniu.

(3) Dispozițiile prezentului regulament sunt adoptate în conformitate cu prevederile legislației în vigoare și nu derogă de la acestea.

Articolul 3

Prezentul regulament al condominiului a fost inițiat de președintele asociației, a fost dezbătut și adoptat în adunarea generală a asociației de proprietari din data de [REDACTED], cu acordul majorității proprietarilor din condominiu, în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018, a fost adus la cunoștință, prin afișare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptare.

Articolul 4

Regulamentul condominiului nu poate impune nici o restricție exercitării drepturilor proprietarilor în afara celor care sunt justificate prin destinația imobilului, așa cum este prevăzută în proiectul tehnic și cartea tehnică a construcției.

Articolul 5

(1) Toți proprietarii, persoanele care locuiesc împreună cu proprietarii, chiriașii din condominiu, persoanele care sunt găzduite pe perioadă determinată sau persoanele aflate în tranzit în condominiu sunt obligate să respecte prezentul regulament.

(2) Responsabilitatea informării chiriașilor, a persoanelor care sunt găzduite pe o perioadă determinată, precum și a persoanelor care tranzitează condominiul referitor la prevederile prezentului regulament revine proprietarilor.

CAPITOLUL II

Folosința părților comune ale condominiului

Articolul 6

(1) Fiecare proprietar/locatar poate folosi, în condițiile legii și acordului de asociere, atât spațiul care constituie bunul principal, cât și părțile comune, fără a aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari și fără a schimba destinația clădirii.

(2) Fiecare persoană care locuiește împreună cu proprietarii, chiriașii din condominiu, persoanele care sunt găzduite pe perioadă determinată sau persoanele aflate în tranzit în condominiu pot folosi, în condițiile legii și a contractului de închiriere, bunul principal (apartamentul), cât și părțile comune, fără a aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari și fără a schimba destinația clădirii.

Articolul 7

Toate persoanele care au domiciliul, reședința sau se află în tranzit în imobil pot exercita folosința bunurilor comune, cu condiția să respecte destinația acestuia și să permită exercitarea folosinței de către ceilalți proprietari în condiții normale.

Articolul 8

(1) Toate persoanele care locuiesc în imobil au obligația de a menține și întreține curățenia proprietății comune, de a proteja și menține aspectul interior și exterior al clădirii, precum și integritatea clădirii.

(2) Toate persoanele care locuiesc în condominiu sunt obligate să respecte întocmai măsurile stabilite de autoritatea administrației publice locale pentru asigurarea igienei publice și salubrității, precum și regulile elementare de igienă în gospodăria sau locuința proprie, astfel încât să nu creeze disconfort vecinilor și să nu constituie pericol pentru sănătatea publică a comunității.

Articolul 9

(1) Proprietarul este obligat să asigure întreținerea spațiului care constituie bunul principal, astfel încât clădirea să se păstreze în stare bună.

(2) Prevederea de la alineatul (1) este valabilă și în cazul în care bunul principal a fost închiriat sau pus la dispoziția altei persoane pentru o perioadă determinată.

(3) În cazul părților comune atribuite proprietarilor în folosință exclusivă, potrivit art. 43 din Legea nr. 196/2018, aceștia au obligația de a menține și întreține curățenia proprietății comune aflate în folosință exclusivă pe cheltuială proprie, fără realizarea de modificări constructive sau utilizarea în alte scopuri a acestora.

Articolul 10

Instalațiile comune se utilizează numai conform destinației acestora. Instalațiile și bunurile comune care necesită, conform legislației în vigoare, verificări periodice nu pot fi utilizate fără efectuarea reviziilor sau fără obținerea avizelor de funcționare.

Articolul 11

(1) Este interzisă depozitarea oricăror obiecte pe proprietatea comună, dacă prin acest fapt se împiedică utilizarea normală a clădirii sau a părților comune sau dacă se aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari.

(2) Este interzisă abandonarea oricăror obiecte pe proprietatea comună.

Articolul 12

Este interzisă blocarea sau obturarea căilor de acces în condominiu sau în proprietățile individuale.

Articolul 13

(1) Proprietarii din condominiu pot efectua, în cadrul proprietății individuale, lucrări de modificare și modernizare a proprietății, cu condiția ca acestea să nu contravină reglementărilor legale în vigoare, esteticii exterioare a imobilului/condominiu, proiectului inițial al imobilului, instalațiilor sanitare ale condominiului, să nu deterioreze sau să afecteze

proprietățile individuale sau pe cele comune și să nu încalce drepturile de folosință ale celorlalți proprietari, conform proiectului clădirii.

(2) Orice prejudiciu provocat spațiilor comune e va fi imputat persoanei culpabile de producerea lui.

Articolul 14

Dacă proprietarul unei locuințe ori al unui spațiu cu altă destinație provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau din proprietatea individuală a altui proprietar din condominiu, respectivul proprietar are obligația să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații, în condițiile legii.

Articolul 15

(1) Accesul în imobil se face pe cele două uși de acces, prin intermediul cheilor sau cartelelor magnetice.

(2) Persoanele care locuiesc în imobil au datoria să nu înstrăineze sau să permită folosirea acestora de către persoane non-rezidente.

(3) Proprietarii au obligația să recupereze cheile și/sau cartelele magnetice de acces în scară de la chiriași, persoane care le-au găzduit pe o perioadă determinată sau aflate în tranzit, în momentul în care aceștia părăsesc definitiv imobilul.

Articolul 16

În cazul în care siguranța și securitatea imobilului este asigurată prin intermediul unui sistem de supraveghere video, ce asigură înregistrarea tuturor persoanelor ce intră sau ies din imobil, precum și perimetrul exterior al imobilului, imaginile stocate vor putea fi folosite în concordanță cu prevederile legislației în vigoare sau la cererea organelor în drept să solicite aceste imagini.

Articolul 17

(1) Parcarea autoturismelor se va face pe baza regulamentului Administrației Domeniului Public Timisoara, cu respectarea regulilor privind accesul în parcările publice de reședință.

(2) Pe perioada ierni proprietarii autoturismelor sunt obligați să îndepărteze zăpada de pe locurile de parcare și să o depoziteze pe spațiile verzi de lângă bloc, fără însă a bloca alea de lângă bloc și fără a bloca gura de vizitare de la racordul de alimentare cu apă rece.

(3) Este interzisă spălarea autovehiculelor pe locurile de parcare.

(4) Este interzisă efectuarea de reparații complexe la autovehicule pe locurile de parcare, cum ar fi: schimb ulei motor, lucrări de tinichigerie și vopsitorie, lucrări la echipamentul de suspensie și rulare.

Articolul 18

Accesul în subsolul sau pe terasa imobilului a persoanelor din afara imobilului, se face la cererea proprietarului care a solicitat o prestare de servicii în interes personal, adresată președintelui asociației, și numai însoțit de către un reprezentant al comitetului executiv sau al administratorului imobilului.

Articolul 19

(1) Spațiile comune pot fi date în folosință către proprietari în urma unei cereri care va conține obligatoriu durata și scopul închirierii.

(2) În cazul în care există două sau mai multe cereri înregistrate pentru același spațiu se va organiza o licitație în conformitate cu legislația în vigoare care va fi anunțată în scris la avizierul asociației.

(3) Odată aprobată cererea sau rezultatul licitației de către Comitetul Executiv, proprietarul va semna un contract de închiriere cu Asociația de Proprietari, venitul astfel obținut constituindu-se într-un fond special la dispoziția Asociației. În contract vor fi stipulate și cheltuielile aferente aceluia spațiu.

CAPITOLUL III

Norme de conduită și bună vecinătate dintre proprietari

Articolul 20

Toate persoanele din condominiu, indiferent de statutul lor (proprietari, chiriași, membri ai familiei proprietarilor, persoane aflate în tranzit sau găzduite pe o perioadă determinată), sunt obligate să susțină activitatea Asociației de Proprietari și a organelor sale de conducere (Adunarea Generală, Comitet Executiv, firmă de administrare, firmă de cenzorat), în situațiile, formele și metodele convenite și conforme cu prevederile documentelor aprobate (acordul de asociere, statutul, regulamente etc.).

Articolul 21

Este o îndatorire civică și obștească a tuturor proprietarilor de a participa activ la toate ședințele și/sau activitățile inițiate de asociație pentru discutarea și aprobarea deciziilor asupra problemelor curente sau a celor prevăzute de legislația în vigoare.

Articolul 22

(1) Sistemul de comunicare, între persoanele care locuiesc în condominiu, precum și între acestea și organele de conducere ale asociației este deschis, liber, sincer, transparent, prin relații directe sau intermediare prin persoane abilitate (președinte, membri ai Comitetului Executiv).

(2) Este interzisă cu desăvârșire utilizarea unui vocabular trivial și obscen sau pe tonuri ridicate între persoanele care locuiesc în condominiu și între acestea și organele de conducere ale asociației.

Articolul 23

Drepturile proprietarilor din condominiu nu pot fi lezate de nicio acțiune sau inacțiune a celorlalți proprietari din condominiu, de chiriași, persoanele care locuiesc, persoanele care sunt găzduite pe perioadă determinată sau persoanele aflate în tranzit în condominiu.

Articolul 24

(1) Niciun proprietar nu poate, prin orice acțiune sau inacțiune, aduce atingere dreptului celorlalți proprietari din condominiu de acces la serviciile de utilități publice.

(2) Proprietarii apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință deconectați de la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică al clădirii au obligația să își asigure o altă sursă de încălzire.

Articolul 25

Este interzisă restricționarea accesului pe părțile comune a proprietarilor din condominiu, cu excepția cazurilor expres prevăzute de legislația în vigoare.

Articolul 26

(1) Este interzisă tulburarea, fără drept, a liniștii persoanelor care locuiesc în condominiu prin producerea de zgomote cu orice aparat sau obiect ori prin strigăte sau larmă.

(2) În baza Legii nr. 61/1991 pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, republicată, este interzisă tulburarea liniștii în condominiu între orele 22.00 și 08.00, precum și în intervalul 13.00-15.00, de către orice persoană prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare.

(3) Cu excepția lucrărilor urgente fără de care apartamentul sau imobilul ar putea suferi pagube importante, lucrările de amenajare și întreținere se vor efectua în afara perioadelor de odihnă precizate la aln. (2).

Articolul 27

Este interzisă lăsarea deschisă a ușilor de la proprietățile individuale în scopul aerisirii apartamentelor și evacuării mirosurilor neplăcute și persistente (prăjeli, vopsitorie etc.) pe casa scării.

Articolul 28

Proprietarii/Locatarii care dețin animale de companie au obligația să respecte prevederile legale pentru deținerea acestora, precum și obligația de a nu tulbura liniștea locatarilor, de a menține curățenia pe spațiile comune, precum și de a lua toate măsurile necesare pentru a nu aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari.

Articolul 29

(1) Este interzisă organizarea de petreceri în aer în cadrul spațiilor comune.

(2) Proprietarii nu vor desfășura în spațiile comune nici un fel de activitate generatoare de poluare fonică, poluare prin emisii de noxe sau poluare de orice altă natură, care ar putea conduce la deteriorarea spațiilor comune sau la tulburarea liniștii celorlalți proprietari.

Articolul 30

Organizarea comerțului stradal, precum și a altor forme de comerț sau desfășurarea de activități de servicii în spațiile comune sunt strict interzise.

CAPITOLUL IV

Evacuarea deșeurilor menajere

Articolul 31

Asigurarea curățeniei, igienei și salubrității condominiului este o îndatorire generală a tuturor persoanelor din condominiu, indiferent de statutul lor (proprietari, chiriași, membri ai familiei proprietarilor, persoane aflate în tranzit sau găzduite pe o perioadă determinată), atât în proprietatea individuală cât și în proprietatea comună în indiviziune sau, după caz, spațiile comune în folosință.

Articolul 32

(1) Gunoiul menajer se va arunca de către locatari în pungi, închise, în pubelele amplasate în încăperea de lângă ușa de acces din spatele imobilului.

(2) Este interzisă lăsarea gunoiului menajer, chiar ambalat în pungi închise, pe casa scării, pe căminul tabloului electric de la ieșirea din spatele blocului, la ușa încăperii pentru depozitarea gunoiului sau în orice alt loc de pe proprietatea comună sau în spațiile comune de folosință.

(3) Este interzisă aruncarea de gunoaie pe spațiile comune (scara blocului, aleile de acces în imobil sau spațiile verzi).

(4) Este interzisă aruncarea pe spațiile comune sau la ghenă a deșeurilor nemenajere rezultat din construcții, amenajări sau renovări (rigips, beton, BCA, cărămizi etc.), a deșeurilor voluminoase (mobilă, saltele etc.) sau a celor electrice și electrocasnice. Pentru evacuarea acestor deșeuri se va consulta pagina de internet a asociației care oferă informații privind procedura de evacuare specifică fiecărui deșeu în parte.

(5) În cazul în care asociația încheie contract pentru preluarea selectivă a deșeurilor menajere (fracție uscată și fracție umedă), proprietarii vor fi obligați să selecteze deșeurile și să le depună în containerele/pubelele alocate fiecărui tip de deșeu.

CAPITOLUL V

Norme de securitate la incendii

Articolul 32

Măsurile generale de prevenire a incendiilor la exploatarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor privesc: a) controlul/supravegherea din punct de vedere al prevenirii incendiilor a activităților, pe timpul desfășurării și după încheierea acestora; b) stabilirea măsurilor tehnico-organizatorice în vederea reducerii riscului de incendiu ori a consecințelor incendiilor; c) menținerea condițiilor realizate pentru evacuarea utilizatorilor în siguranță și pentru securitatea echipelor de intervenție în cazul izbucnirii unui incendiu; d) întreținerea în stare operativă a mijloacelor tehnice de apărare împotriva incendiilor.

Articolul 33

(1) În baza art 20 din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare, toate persoanele din condominiu, indiferent de statutul lor (proprietari, chiriași, membri ai familiei proprietarilor, persoane aflate în tranzit sau găzduite pe o perioadă determinată) trebuie să colaboreze pentru îndeplinirea obligațiilor ce le revin din legea amintită anterior, în vederea asigurării măsurilor de apărare împotriva incendiilor pentru întregul imobil.

(2) Pentru asigurarea condițiilor de evacuare și salvare a utilizatorilor în siguranță în caz de incendiu, toate persoanele din imobil au obligația de a păstra căile de evacuare libere și în stare de utilizare la parametrii la care au fost proiectate și realizate. Totodată, se interzice blocarea căilor de acces, de evacuare și de intervenție cu materiale care reduc lățimea și înălțimea liberă de circulație stabilită.

(3) Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate prin O.M.A.I. nr. 163/2007 interzic depozitarea pe căile de evacuare a obiectelor care diminuează gabaritul acestor sau care pot afecta evacuarea (de exemplu: biciclete, cărucioare, mobilă, frigidere, ghivece de flori etc.)

(4) Este interzisă introducerea și/sau depozitarea în cadrul condominiului a oricăror substanțe periculoase sau a substanțelor poluante, a deșeurilor, precum și a oricăror materiale și/sau bunuri care, prin natura lor sau printr-o greșită întrebuințare, pot conduce la apariția unor situații periculoase, punând astfel în pericol viața și siguranța proprietarilor sau integritatea clădirii.

(5) Toți proprietarii au obligația să mențină în funcționare permanentă senzorii de scurgeri de gaze. În cazul în care proprietarii observă că aceștia nu mai funcționează sau semnalizează descărcarea acumulatorilor sunt obligați, ca în cel mai scurt timp, să informeze președintele asociației.

(6) Toate persoanele din condominiu, indiferent de statutul lor (proprietari, chiriași, membri ai familiei proprietarilor, persoane aflate în tranzit sau găzduite pe o perioadă determinată) au obligația de a studia și a pune în practică prevederile ghidului de prevenire a incendiilor în apartamente postat pe pagina de internet a asociației la rubrica informații utile / reguli de prevenire și stingere a incendiilor.

(7) Este interzis

7.1. Fumatul în spațiile comune ale imobilului.

7.2. Intervenția neautorizată asupra instalațiilor de utilități (gaz, curent electric).

7.3. Utilizarea focului deschis la o distanță mai mică de 15 metri de clădirea imobilului.

7.4. Utilizarea aparatelor electrice, a cablurilor electrice, prizelor, întrerupătoarelor, echipamentelor de iluminat sau a altor echipamente electrice cu defecțiuni sau improvizații

7.5. Suprasolicitarea rețelei electrice prin folosirea simultană a mai multor consumatori

7.6. Nesupravegherea aparatelor electrice aflate sub tensiune cum sunt: fiarele/stațiile de călcat, reșou, radiator, calorifer electric etc.

7.7. folosirea siguranțelor fuzibile supradimensionate prin înlocuirea fuzibilului cu liță

7.8. folosirea flăcării pentru verificarea etanșeității instalației de alimentare cu gaz

7.9. păstrarea surselor de foc cum sunt chibriturile lângă surse de foc sau căldură sau în locuri la care au acces copiii

(8) Proprietarii care au montate centrale termice au obligația de a efectua periodic controlul ISCIR

CAPITOLUL VI

Cartea de imobil

Articolul 34

În baza legii 196/2018, art. 30, proprietarii din condominii au obligația să notifice președintelui orice schimbare intervenită în structura și numărul membrilor familiei prin deces, căsătorii sau nașteri, persoanele luate în spațiu, precum și locatarii/comodatarii ca urmare a închirierii sau a împrumutării locuinței. Notificarea se face în scris în termen de 10 zile de la schimbarea intervenită, de la luarea în spațiu, respectiv de la semnarea contractului de închiriere/comodat.

Articolul 35

(1) Persoanele care își schimbă domiciliul sau își stabilesc reședința sunt obligate să ceară înscrierea în cartea de imobil la noua locuință în termen de 15 zile de la mutare.

(2) Persoanele care locuiesc în imobil sunt obligate să prezinte actul de identitate responsabilului cărții de imobil, la solicitarea acestuia, pentru actualizarea cărții de imobil.

CAPITOLUL VI

Reguli de citire a apometrelor

Articolul 36

(1) Perioada de citire a apometrelor este stabilită pe baza perioadei comunicate de furnizorul de apă rece și se comunică tuturor persoanelor din condominiu, indiferent de statutul lor (proprietari, chiriași, membri ai familiei proprietarilor, persoane aflate în tranzit sau găzduite pe o perioadă determinată) prin afișare la avizier și prin postare pe site-ul asociației.

(2) În perioada menționată, toți proprietarii au obligația să completeze indexurile tuturor apometrelor în tabelul special afișat la avizier. Proprietarii pot delega această sarcină membrilor familiei, chiriașilor, persoanelor aflate în tranzit sau găzduite pe o perioadă determinată.

(3) În cazul în care la finalul perioadei specificate pentru citire nu se completează indecșii tuturor apometrelor, pentru stabilirea consumului de apă rece și caldă a unei proprietăți se va face o estimare a consumului bazat pe istoricul consumului și numărul persoanelor prezente în imobil în luna pentru care s-a făcut citirea. Regula se aplică pentru maxim două luni consecutive.

(4) În cazul în care nici în a treia lună consecutivă, proprietarul nu notifică indexurile apometrelor, la calculul consumului se vor înregistra trei m.c. de apă rece și doi m.c. de apă caldă pentru fiecare persoană prezentă în imobil pentru luna pentru care se face calculul. Sistemul ”paușal” descris în acest paragraf se va menține până când proprietarul va face prima citire.

(5) La prima citire a apometrelor de către proprietar, după perioada menționată la alineatul anterior, calculul consumului de apă se va face pe baza ultimei estimări a indecșilor apometrelor.

CAPITOLUL VI

Dispoziții finale

Articolul 37

În cazul nerespectării prezentului regulament de către orice persoană din condominiu, indiferent de statutul acesteia (proprietar, chiriaș, membru al familiei proprietarilor, persoane aflate în tranzit sau găzduite pe o perioadă determinată), ceilalți proprietari pot sesiza președintele și/sau comitetul executiv al asociației de proprietari, cu privire la aceste nereguli.

Articolul 38

În baza prezentului regulament nu sunt stabilite sau aplicate sancțiuni de către organele asociației de proprietari, iar încălcarea prevederilor prezentului regulament nu constituie contravenție.

Articolul 39

(1) Prezentul regulament a fost aprobat în cadrul ședinței Adunării Generale din data de [REDACTED].

(2) Procesul verbal al A.G. în care a fost aprobat prezentul regulament a fost redactat în registrul unic de procese-verbal, a fost semnat de membrii asociației prezenți la ședință, a fost avizat pentru legalitate de cenzorul A.P. și a fost adus la cunoștința tuturor membrilor A.P. prin afișare la avizier și pe site-ul asociației ([REDACTED]) și Administratorului Asociației, Societatea de administrare imobile [REDACTED]

(2) Prezentul regulament a fost adus la cunoștința tuturor proprietarilor din condominiu, prin afișare pe site-ul asociației și prin înmânarea unei copii conforme al acestuia, în termen de 7 zile de la adoptare.

(2) Prezentul regulament se poate modifica/completa cu acordul majorității proprietarilor din condominiu și va fi adus la cunoștința acestora în aceleași condiții prevăzute la aln. (1).

Articolul 40

Prezentul regulament a intrat în vigoare la data de [REDACTED]