

**REGULAMENT DE ORDINE INTERIOARA
A ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI DIN
BUCUREȘTI, STR. DOAMNA GHICA NR. 32B, BL. T3**

Prezentul regulament de ordine interioara se aplica tuturor membrilor **Asociației de Proprietari din București, str. doamna Ghica nr. 32b, bl. t3**, prevederile sunt obligatorii si trebuie respectate catre toti locatarii.

Adoptat prin Hotararea Adunarii Generale din 11.05.2015

Cap 1. Prevederi generale

Art. 1 Regulamentul de Ordine Interioara (ROI) este un document intern al Asociației de Proprietari Bloc T3, aprobat de Adunarea Generala a Proprietarilor (AGP), prin care se stabilesc reguli privind ordinea in cadrul condominiului pentru asigurarea unei convietuiri normale si civilizate a locatarilor (proprietari, chiriasi, persoane aflate in vizita, prestatori de servicii etc.)

Art. 2 Prezentul Regulament are ca obiect regulile generale aplicabile proprietarilor apartamentelor edificate in imobilul Bloc T3, condominiu situat in str. Doamna Ghica nr. 32B, sector 2, Bucuresti stabileste regulile de comportament in vederea mentinerii unui grad de confort si a calitatii standardului de viata din interiorul acestui condominiu. Prezentul regulament priveste atat utilizarea spatiilor comune cat si a apartamentelor proprietate privata si este obligatoriu pentru fiecare dintre proprietarii apartamentelor din imobilul Bloc T3, inregistrati in registrul de carte funciara a Sectorului 2, pentru succesorii legali ai acestora, precum si pentru toate persoanele care utilizeaza apartamentele si/sau spatiile comune ori parti ale acestora, indiferent de titlul in baza caruia ocupa apartamentele (chiriasi, comodatari, tolerati, etc.) sau de durata sederii lor in imobil.

La baza elaborarii acestui document sunt prevederi legale din Legea 61/1991, pentru sanctionarea faptelor de incalcare a unor norme de convietuire sociala, a ordinii si linistii publice, Legea Locuinței, Legea 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, Statutul Asociației de Proprietari Bloc T3 precum si urmatoarele principii:

- egalitatea in drepturi si obligatii a tuturor proprietarilor, indiferent de statutul social;
- colaborarea si intrajutorarea reciproca, din proprie initiativa;
- insusirea si respectarea hotararilor si deciziilor comune, indiferent de pozitia avuta la votarea acestora;
- participarea liber consimtita la cresterea sigurantei si securitatii proprietarilor si a condominiului in ansamblu;
- transparenta totala in actiunile care pot afecta Asociația;
- adoptarea unei atitudini corecte si civilizate in toate raporturile din cadrul Asociației.

Art. 3 Fiecare locatar intelege si accepta faptul ca mentinerea aspectului estetic al imobilului, in exterior si in interior, constituie nu numai o obligatie morala, ci reprezinta un deziderat menit sa preserve valoarea comerciala a condominiului si a fiecaruia dintre apartamente ce compun condominiul Bloc T3. In consecinta, nerespectarea obligatiilor asumate prin acest Regulament poate genera obligatia de a achita daune sau de a remedia inconvenientul creat.

Art. 4 Condominiu Bloc T3 va fi administrat de catre asociatia de proprietari prin intermediul unui Comitetului Executiv condus de catre Presedintele asociatiei.

Cap 2. Ordinea si sistemul de lucru ale asociatiei de proprietari

Art. 5 Programul Asociației este descris mai jos:

Casierie miercuri ora 17:00 – 19:00 la biroul administratiei

Presedintele poate fi contactat telefonic luni pana vineri intre orele 09:30 – 19:30 sau prin

e-mail.

Comitetul Executiv – lunar sedinta si/sau in situatii cand necesitatile urgente ale asociatiei impun reunirea acestuia in vederea emiterii de decizii, interval orar aproximativ 19:00 – 20:00 la biroul administratiei.

Art. 6 Asigurarea curăteniei, igienei și salubrității condominiului este o îndatorire generală a proprietarilor, atât în proprietatea individuala cat si in proprietatea comuna in indiviziune sau, dupa caz, spatiile comune in folosinta, respectând următoarele: selectarea deșeurilor menajere și depunerea lor, în locuri special amenajate; menținerea curăteniei in spatiile comune; interzicerea aruncării de gunoaie în spatiile comune (scara blocului, spațiile de parcare sau spații verzi); locatarii detinatorii de animale de companie, care vor efectua plimbari cu animalele in perimetrul condominiului, vor fi dotati obligatoriu cu ustensile de dezinfectie si pentru stransul dejectiilor (punga, faras, maturica) si vor curata obligatoriu dejectiile propriilor animale.

Cap 3. Raporturile proprietarilor/chiriasilor cu asociatia de proprietari

Art. 7 Toți locuitorii din condominiu, indiferent de statutul lor (proprietari, chiriasi, membrii ai familiei), vor sustine activitatea Asociatiei de Proprietari si a organelor sale (de conducere, de executie si control), in situatiile, formele si metodele convenite si conforme cu prevederile documentelor aprobate (acordul de asociere, statutul, regulamente,etc.).

Art. 8 Proprietarii sunt obligați să-și însușească, prin bunăvoință, corect și sincer, drepturile și obligațiile ce le revin în cadrul asociației, precum si cele prevazute in prezentul regulament și să acționeze permanent pentru punerea lor in practica.

Art. 9 Chiriașii au în raport cu asociația, aceleași drepturi și obligații, transferate prin contractul de închiriere.

Art. 10 Respectarea drepturilor si obligatiilor individuale, constituie un imperativ pentru fiecare proprietar, avand, pe langa unele consecințe materiale si o conotatie morala prin faptul ca se evita astfel orice discutii sau conflicte privind tendinta unor proprietari de a beneficia de avantaje, in defavoarea altora.

Art. 11 Este o îndatorire a tuturor proprietarilor de a participa activ la toate sedintele si/sau activitățile inițiate de asociație pentru discutarea problemelor curente precum si pentru întreținerea și înfrumusețarea spațiilor exterioare comune ale ansamblului rezidential.

Art. 12 Sistemul de comunicare, între proprietari și în cadrul asociației, este permanent deschis, liber, sincer, transparent, prin relații directe sau intermediare, prin persoane abilitate (președinte, sau membrii comitetului executiv ș.a.) si prin documente adecvate (adrese, chestionare, invitații, somații, ș.a.). În acest scop, asociația pune la dispoziția proprietarilor:

- site-ul asociației – www.asociatia-planorama.ro
- adresele de email ale presedintelui, asociatieplanorama@gmail.com
- cutiile postale ale asociatiei amplasate la parterul fiecarei scari ale imobilului.

Cap 4. Disciplina colectiva si individuala in cadrul asociatiei de proprietari

Art. 13 Accesul in imobil se face prin intermediul cheilor sau cartelelor magnetice, care la cerere si contracost, vor fi distribuite rezidentilor care au obligatia sa nu instraineze sau sa permita folosirea acestora de catre persoane non-rezidente. Rudele, menajerele si bonele persoanelor rezidente nu fac obiectul prezentului articol.

Art. 14 Siguranta si securitatea rezidentilor este asigurata prin intermediul unui sistem de supraveghere video, ce asigura inregistrarea tuturor persoanelor ce intra sau ies din imobil, precum si perimetrul exterior al imobilului, imaginile stocate putand fi folosite in concordant cu prevederile legii si oricand, la cererea organelor in drept sa solicite aceste imagini

Art. 15 Parcarea autoturismelor in perimetrul imobilului se va face cu respectarea regulilor privind accesul in parcarile publice de resedinta si cu respectarea semnificatiei

indicatoarelor rutiere ce reglementeaza acest lucru.

Art. 16 Este interzisa spalarea autovehiculelor si fumatul in perimetrul imobilului.

Art. 17 Este interzisa cresterea, detinerea sau accesul in interiorul imobilului a oricaror animale care pot afecta linistea celorlalti proprietari sau care pot pune in pericol viata sau sanatatea persoanelor care locuiesc in imobil. Animalele de casa vor fi obligatoriu vaccinate. Animalele de casa nu vor fi hranite pe spatiile comune. Proprietarul respectivului animal de companie are obligatia de a curate orice gunoi produs de acesta pe spatiile comune

Art. 18 Este strict interzisa introducerea si/sau depozitarea in cadrul imobilului a substantelor chimice periculoase, a explozibililor, a substantelor poluante, a deeurilor precum si a oricaror materiale si/sau bunuri care prin natura lor sau printr-o gresita intrebuintare pot conduce la aparitia unor situatii periculoase, punand astfel in primejdie viata locatarilor si/sau integritatea imobilului.

Art. 19 Cu exceptia lucrarilor urgente fara de care apartamentul sau imobilul ar putea suferi pagube importante, lucrarile de amenajare si intretinere se vor efectua in afara orelor de odihna adica intre orele 14:00-16:00 si respectiv orele 22:00-08:00 in zilele lucratoare, in conformitate cu normele legale in vigoare. Sambata si duminica programul de odihna va fi 13:00-17:00 si respectiv 22:00-09:30; Incalcarea acestei reguli atrage sanctiuni contraventionale conform Legii 61/1991 precum si plata de daune catre proprietarii carora aceste activitati le-au produs prejudicii.

Art. 20 Gunoiul menajer se va arunca de catre locatari doar in spatiile special amenajate. Este interzisa aruncarea gunoiului in alte spatii decat acestea. Pentru respectarea conditiilor contractuale, este interzisa aruncarea gunoiului nemenajer (rigips, bucati de beton, etc.) in pubele. De asemenea, este recomandata separarea PET-urilor de plastic de gunoiul menajer si aruncarea acestora in recipienti separati.

Art. 21 Interventia neautorizata asupra instalatiilor de utilitati reprezinta infractiune conform prevederilor Legii nr.318/2003 si se pedepseste cu inchisoare de la 1 la 5 ani.

Art. 22 Interventia neautorizata asupra sigiliilor contoarelor individuale de apartament se sanctioneaza in conformitate cu prevederile **“Regulamentului privind verificarea contoarelor individuale pentru apa calda menajera si apa rece montate in interiorul spatiilor cu destinatie de locuinta”**

Art. 23 Accesul in subsol, exceptand parcare subterana, sau pe terasa imobilului este interzis. Accesul se face la cererea proprietarului care a solicitat o prestare de servicii in interes personal, adresata presedintelui de imobil, si numai insotit de catre un reprezentant al asociatiei sau responsabililor desemnati cu detinerea cheilor pentru usile ce permit accesul in subsolul sau pe terasa imobilului, si cu consemnarea de date informative despre persoana fizica/juridical prestatoare in “Registrul” privind monitorizarea accesului si lucrarilor efectuate in subsolul sau terasa imobilului;

Art. 24 Caile de acces, terenul liber de constructii (gradina, etc.) si spatiile comune reprezinta proprietatea comuna, fortata si perpetua a tuturor proprietarilor si vor fi utilizate in comun de acestia iar cheltuielile de intretinere vor fi suportate de toti proprietarii in functie de cota indiviza detinuta de acestia.

Art. 25 Proprietarii vor utiliza spatiile comune in concordanta cu regulile de buna conduita si buna vecinatate, fara ca prin exercitarea acestui drept sa aduca atingere drepturilor celorlalti proprietari, sa contravina legislatiei romane sau sa puna in pericol siguranta imobilului sau a locatarilor;

Art. 27 Este interzisa depozitarea obiectelor cu volum mare care limiteaza accesul locatarilor in interiorul spatiului comun de la parterul imobilului, pe o perioada mai mare de 1 zi, decat cu acordul expres al locatarilor rezidenti ai spatiului respectiv;

Art. 28 Este interzisa organizarea de petreceri in aer liber sau in cadrul spatiilor comune;

Art. 29 Proprietarii nu vor desfasura in spatiile comune nici o activitate generatoare de poluare fonica, poluare prin emisii de noxe sau poluare de orice alta natura, care ar putea

conduce la deteriorarea acestor spatii si/sau la tulburarea linistii celorlalti proprietari.

Art. 30 Este interzisa reamenajarea sau modificarea spatiilor comune cu exceptia cazului in care reamenajarile sunt necesare pentru intretinerea, conservarea sau imbunatatirea acestora. In orice situatie, lucrarile vor fi aprobate in prealabil de Asociatia de Proprietari si vor fi realizate in baza unei autorizatii de construire emisa de autoritatile competente, cu exceptia lucrarilor curente de intretinere. Nu vor fi efectuate lucrari in cazul in care acestea ar putea afecta siguranta si/sau estetica imobilului.

Art. 31 Orice lucrare ce implica modificarea spatiilor de locuit prin eliminarea unor parti de constructie sau amenajarea altor elemente de constructii, va fi demarata in baza unei autorizatii de construire emisa de autoritatile competente, document in baza caruia se va solicita acordul Asociatiei de proprietari. In cazul nerespectarii acestei prevederi, asociatia de proprietari isi rezerva dreptul de a sesiza organele abilitate in constatarea si solutionarea diferendului creat;

Art. 32 Orice prejudiciu provocat spatiilor comune ca urmare a reamenajarilor sau modificarilor efectuate va fi imputat persoanei culpabile de producerea lui;

Art. 33 Proprietarii si ceilalti utilizatori ai spatiilor comune sunt obligati sa adopte orice masuri necesare pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta si de functionalitate a imobilului;

Art. 34 Proprietarii pot utiliza apartamentele pentru a derula afaceri comerciale si/sau activitati, ori pentru a exercita profesii independente si nu vor deschide in apartamente sedii sau puncte de lucru pentru persoane juridice si/sau profesii liberale, care pot aduce inconveniente linistii publice, decat cu acordul scris prealabil al Asociatiei de proprietari si in mod obligatoriu, cu aprobarea proprietarilor cu care se invecineaza pe orizontala si pe verticala, indiferent daca proprietarul care intentioneaza sa faca aceasta schimbare este sau nu membru al Asociatiei;

Art. 35 Noul proprietar al unui apartament are obligatia sa instiinteze Asociatia de proprietari in ceea ce priveste dreptul de proprietate dobandit, sa depune copii ale documentelor de proprietate, sa solicite actualizarea de informatii in Cartea de imobil si sa adere ca membru al Asociatiei de Proprietari Bloc T3;

Cap. 5 Introducerea persoanelor si scutirea de la plata a unor cheltuieli ale asociatiei.

Art. 36 Introducerea din oficiu a unui numar de persoane la plata unor cheltuieli ale asociatiei se face in urmatoarele conditii:

- urmare a sesizarilor scrise a cel putin 2 (doi) proprietari de apartamente care se invecineaza (pe etaj sau pe scara) cu apartamentul pentru care se face sesizarea, presedintele asociatiei cu un membru al Comitetului Executiv aduc la cunostinta celor reclamati, sesizarea depusa, prin contactarea directa sau in scris, in vederea confirmarii situatiei de fapt sau infirmarii celor sesizate;

- daca persoanele reclamate nu coopereaza in vederea lamuririi situatiei de fapt privind numarul de persoane ce locuiesc temporar sau permanent in apartament, sesizarea se considera justificata, urmand a se introduce, din oficiu, numarul de persoane conform relatarilor din sesizare, prin Decizie a Comitetului Executiv, in conformitate cu prevederile legale.

Introducerea voluntara a unui numar de persoane la plata unor cheltuieli ale asociatiei cotelor de intretinere se poate face in urmatoarele conditii:

- prin completarea unei cereri de introducerea persoanelor, ce poate fi ridicata de la casierie, si depunerea acesteia in cutia postala a administratiei sau direct la casieria asociatiei;

- prin declararea pe proprie raspundere a numarului de persoane ce au locuit in luna respectiva, prin formularul special destinat raportarii indexului lunar al contoarelor individuale de apartament.

- prin trimiterea unui e-mail in care sa se stipuleze numarul de persoane si eventual

perioada pentru care se inscrie sau elimina una sau mai multe persoane

Art. 37 Scutirea de la plata unor cheltuieli ale asociatiei se face prin solicitarea scrisa a locatarilor, adresata Presedintelui asociatiei printr-un document scris sau pe e-mail. Cererea de scutire se inregistreaza in evidentele asociatiei si se arhiveaza in Registrul asociatiei privind fluctuatia persoanelor.

Art. 38 Termenul limita de depunere a cererii de scutire de la plata a unor cheltuieli ale asociatiei este pana in ziua de 15 a lunii urmatoare lunii pentru care se solicita scutirea. Se excepteaza de la aplicarea prevederii prezentului articol situatiile in care, datorita erorii de inregistrare in contabilitatea asociatiei a unei cereri anterioare, nu a fost operata scutirea in listele de calcul ale cotelor de intretinere.

Art. 39 Orice situatie nereglementata in prezentul Regulament, poate fi adoptata prin revizuire, urmand ca pana la momentul modificarii Regulamentului, acestea sa fie solutionate in conformitate cu prevederile legale in domeniu.

Art. 40 Prezentul Regulament se poate modifica exclusiv de catre Adunarea Generala a Proprietarilor in conformitate cu atributiile acesteia si cu respectarea prevederilor legale privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari.

Prezentul Regulament a fost adoptat prin Hotărârea Adunării Generale a Proprietarilor din data de si isi produce efectele in termen de 3 zile de la aceasta data.