

CONSILIUL LOCAL ONEȘTI

REGULAMENT DE CONDOMINIU
pentru locatarii din imobilele cu destinație de locuință aflate în administrarea
MUNICIPIULUI ONEȘTI

2021

Elaborat de: DIRECȚIA BAZE SPORTIVE ȘI FOND LOCATIV
SERVICIUL FOND LOCATIV CONTRACTE
ȘI CONTROL ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI

CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1- (1) Prezentul regulament stabilește cadrul juridic unitar privind conviețuirea în condominii, definind modalitățile și condițiile ce trebuie îndeplinite de către locatari pentru a menține gradul de confort și calitate existente în condominiu.

(2) În aplicarea prezentului regulament se 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 oricărui privilegiu 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 de către Municipiul Onești cu respectarea prevederilor legislației în vigoare;

e) principiul transparenței totale în ceea ce privește acțiunile sau inacțiunile care pot afecta dreptul de proprietate comună indiviză sau condominiu;

f) principiul adoptării unei atitudini decente, corecte și civilizate din cadrul condominiului;

g) principiul respectului reciproc în interacțiunea dintre locatarii din condominiu.

(3) Prevederile prezentului regulament se aplică locatarilor care locuiesc în imobilele administrate de Municipiul Onești, în baza contractelor de închiriere încheiate cu aceasta.

(4) Prezentul regulament privește atât utilizarea spațiilor comune, cât și a unităților locative aflate în administrarea Municipiului Onești.

Art.2 - Prezentul regulament a fost elaborat în baza prevederilor legale în domeniu, după cum urmează:

- Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată 2, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 198/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată 2, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 61/1991 privind sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, republicată, republicată 5;

- H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului

Art. 3 - Termenii și noțiunile utilizate în prezentul regulament sunt definiți după cum urmează:

a) clădire-bloc de locuințe-condominiu - proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, și proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;

b) proprietate comună - toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință;

c) proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată - cel puțin o instalație pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părți de construcție comune tronsoanelor sau scărilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;

d) locatar - parte într-un contract de locațiune care beneficiază de folosința unui lucru (locuințe sau spațiu cu destinație de locuință), în schimbul unui preț;

e) familie - soțul, soția, copiii și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună;

f) tinerii - persoane majore în vârstă de până la 35 de ani, la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele Agenției Naționale pentru Locuințe, destinată închirierii, și care pot primi repartiție pentru locuință în cel mult 60 luni de la împlinirea acestei vârste;

g) contractul de închiriere - actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței;

h) locuința - construcția alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

i) părți comune - părțile din clădire și/sau din terenul aferent acesteia care nu sunt proprietăți individuale și sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună. Părțile comune sunt bunuri accesorii în raport cu proprietățile individuale, care constituie bunurile principale. Toate părțile comune formează obiectul proprietății comune. Părțile comune nu pot fi folosite decât în comun și sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată;

j) cheltuieli comune - totalitatea cheltuielilor sau obligațiilor financiare care sunt legate de exploatarea, repararea, întreținerea, modernizarea, reabilitarea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate acestora în mod individual.

CAPITOLUL II REGULI GENERALE

Art. 4 - În termen de cel mult 15 zile de la primirea repartiției sau încheierii contractelor de închiriere, toți locatarii sunt obligați să informeze administratorul imobilului cu privire la următoarele date de contact în vederea eficientizării comunicării precum și pentru notificarea locatarilor cu celeritate în cazurile de urgență:

- a) Număr telefon mobil (titular contract sau cel puțin un membru de familie, după caz) ;
- b) Număr de telefon al persoanei desemnate pentru preluarea informațiilor în situații de urgență, în cazul în care locatarul nu poate fi contactat;
- c) Adresa de e-mail (titular contract sau cel puțin un membru de familie, după caz).

Art. 5 - Toți locatarii sunt obligați să anunțe imediat, dar nu mai târziu de 15 zile de la producerea evenimentului, orice modificare survenită privind locul de muncă, număr de persoane înscrise în contract, părăsirea locuinței și datele de contact permanent.

Art. 6 - Locatarul are obligația să anunțe administratorul în următoarele situații:

- a) în cazul părăsirii locuinței pe o perioadă mai mare de 10 zile să comunice persoana delegată pentru situații neprevăzute (nume, date de contact) care să permită și accesul în locuință al administratorului și al unei persoane calificate în realizarea lucrărilor de construcții/reparații, după caz, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectiva locuință;
- b) să notifice în scris situația părăsirii domiciliului pentru o perioada mai mare de 30 de zile calendaristice, indiferent de motiv;
- c) în cazul în care se solicită scutirea de la plata cotelor de întreținere, titularul contractului de închiriere este obligat sa notifice în scris locatorul - Municipiul Onești despre situația părăsirii domiciliului pentru o perioada mai mare de 30 de zile calendaristice și să aducă dovezi justificative în acest sens, respectiv:
 - declarații scrise pe propria răspundere de la doi vecini la care să fie atașate copiile după buletinul de identitate sau cartea de identitate ale persoanelor care dau declarațiile respective pe propria răspundere;
 - contract de muncă în țară (transfer, detașare) sau străinătate (tradus în limba română);
 - declarație pe propria răspundere, dată în acest sens, legalizată la notariat
- d) absența continuă pentru o perioadă mai mare de 30 zile care nu a fost notificată locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detașării/transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate sau studii la instituții de învățământ situate în alte localități din țară sau străinătate, se consideră părăsire definitivă a locuinței și se constată de către administratorul imobilului, care va întocmi un proces verbal în acest sens.

Art. 7 - (1) Toți locatarii au obligația de a transmite lunar cu celeritate și veridicitate administratorului de condominiu indexul contoarelor individuale pentru apă, în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni, pentru luna în curs.

(2) Locatarii care nu respectă prevederile alin. (1) vor suporta repartizarea diferenței de apă (mc) rezultată dintre consumul facturat de operator și suma consumurilor individuale pentru fiecare apartament, conform metodologiei de calcul, anexa 1 la prezentul regulament.

Art. 8 – (1) Cu un preaviz motivat scris de 5 zile emis de locator – Municipiul Onești, locatarii sunt obligați să permită accesul în locuință administratorului condominiului sau personalului delegat din cadrul Primăriei municipiului Onești, pentru:

a) verificări dispuse din dispoziția Primarului municipiului Onești, în scopul citirii contoarelor pentru regularizare, verificări ale instalațiilor de încălzire, respectiv verificări ale contoarelor de măsurare cu personal specializat, în cazul în care există suspiciuni cu privire la starea contoarelor, a instalațiilor sau în cazul în care există sesizări din partea celorlalți locatari;

b) verificări și reparații cu persoane calificate în realizarea lucrărilor de construcții/reparații, după caz, în proprietatea sa individuală, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectiva proprietate individuală.

(2) Fac excepție cazurile de urgență când termenul pentru preaviz este de 24 de ore.

(3) În cazul în care locatarul nu permite accesul în locuință, în conformitate cu prevederile alin. (1), acesta răspunde civil și penal, după caz, pentru toate prejudiciile create proprietarilor afectați, în condițiile legii.

Art.9 - (1) Este interzisă tulburarea, fără drept, a liniștii locatarilor din condominiu prin producerea de zgomote cu orice aparat sau obiect ori prin strigăte sau larmă.

(2) Este interzisă tulburarea liniștii locatarilor din condominiu între orele 22,00-08,00, 13,00-14,00, conform Legii nr. 61/1991 pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, republicată, de către orice persoană prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare.

Art. 10 – (1) Obligațiile generale ale locatarilor stabilite în conformitate cu prevederile Legii nr. 114/1996 privind Legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare, Codului Civil, Codului de Procedură Civilă, sunt următoarele:

a) să achite chiria lunară la termenele scadente din contract;

b) să plătească cotele de întreținere conform listelor individuale de plată conform obligațiilor contractuale;

c) locatarul este obligat la plata chiriei, a cheltuielilor de întreținere, precum și a penalităților aferente, până la data executării efective a hotărârii de evacuare sau până la data constatării de către administratorul imobilului a părăsirii locuinței;

d) locatarul este obligat să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract, cum ar fi natura bunului, destinația sa

anterioară ori cea potrivit căreia locatarul îl folosește, în conformitate cu art. 1799 din Codul civil, orice schimbare se va face numai cu acordul expres al Municipiului Onești;

e) sunt în sarcina locatarului reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului, în conformitate cu art.1788 alin. (2) din Codul civil;

f) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, iar dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

g) să nu aducă nicio modificare tehnică și arhitecturală elementelor de construcții și instalații fără acordul scris al Municipiului Onești și fără autorizație de construire emisă de către Primarul municipiului Onești, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată 2, cu modificările și completările ulterioare;

h) să anunțe în scris Municipiul Onești în termen de 5 zile calendaristice orice modificare intervenită în componența familiei;

i) să respecte prevederile Legii 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor pentru spațiul din folosința exclusivă, în scopul prevenirii și reducerii riscului de producere a incendiilor;

j) să nu arunce în vasul toaletei obiecte sau deșeuri care ar putea dăuna rețelei de canalizare interioare/exterioare a blocului.

(2) Obligațiile locatarilor stipulate în contractele de închiriere se completează cu obligațiile generale prevăzute la alin. (1).

CAPITOLUL III REGULI SPECIALE

Art. 11 - Este interzisă subînchirierea unității locative de către locatari sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

Art. 12 – (1) La încetarea contractului de locațiune, prin acordul părților, locatarul are obligația să achite contravaloarea chiriei aferente pentru toată perioada contractuală până la data predării locuinței, a cheltuielilor privind întreținerea imobilului, precum și a cheltuielilor individuale la furnizorii de utilități.

(2) Locuința se va preda în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței.

Art.13 - Hotărârile privind problemele de administrare a condominiului care îi vizează direct pe titularii contractelor de închiriere, cum ar fi spre exemplu: pornirea sau oprirea agentului termic, se vor lua cu acordul scris al majorității (50%+1) titularilor de contract dintr-o scară sau bloc.

CAPITOLUL IV SPAȚIILE COMUNE

Art. 14 – (1) Fiecare locatar poate folosi, în condițiile legii și a contractului de închiriere, atât locuința care constituie bunul principal, cât și părțile comune, fără a aduce atingere drepturilor proprietarului sau ale celorlalți locatari și fără a schimba destinația clădirii.

(2) În condițiile Legii nr. 196/2018 și cu respectarea prevederilor legislației în vigoare privind calitatea în construcții, locatarul este obligat să mențină în stare bună din punct de vedere tehnic și funcțional, pe propria cheltuială, atât locuința care constituie bunul principal, căile de acces ale imobilului în care locuiesc cât și părțile comune, iar în cazul deteriorării vor suporta cheltuielile pentru remedierea lor.

(3) Niciun locatar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau drepturile locative ale celorlalți locatari din condominiu și nu poate afecta funcționarea normală și întreținerea condominiului.

(4) În situația în care un locatar provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau din proprietatea individuală a altui locatar din condominiu, respectivul locatar are obligația să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații.

Art. 15 - În spațiile comune sunt interzise următoarele :

- a) 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/locatarilor sau integritatea clădirii;
- b) depozitarea sau deversarea deșeurilor menajere în alte locuri decât cele special amenajate cât și depozitarea acestora cu titlu provizoriu pe holul, scara, terasa sau în subsolul blocului, în conformitate cu art. 18 din Ordinul MDRAP nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului;
- c) blocarea și depozitarea în spațiile comune sau instalarea în acest perimetru a oricăror obiecte;
- d) deteriorarea pereților (atât interiori cât și exteriori) spațiilor comune, înțelegând prin aceasta, murdărirea, pictarea, spargerea sau găurirea acestora;
- e) organizarea de petreceri în cadrul spațiilor comune ale imobilelor de locuințe (terase, holuri, scara și subsoluri);
- f) fumatul pe holuri, scările blocului, în subsoluri - în perimetrul spațiilor comune;
- g) locatarii nu vor desfășura nicio altă activitate generatoare de poluare fonică, poluare prin emisii de noxe sau poluare de orice alta natură, care ar putea conduce la deteriorarea acestor spații și/sau la tulburarea liniștii celorlalți locatari.
- h) 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, în conformitate cu art. 20 din Ordinul MDRAP nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului;
- i) parcare a autovehiculelor în așa fel încât să blocheze căile de acces în bloc, ghețele de gunoi, spațiile de joacă pentru copii sau accesul / parcare a altor autovehicule;
- j) abandonarea oricăror obiecte pe proprietatea comună.

CAPITOLUL V SPAȚIILE LOCATIVE INDIVIDUALE

Art. 16 – (1) Pentru menținerea aspectului armonios și unitar al întregului condominiu, indiferent de natura intervențiilor, orice intervenție, consolidare, modernizare a unității locative individuale se face cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, regimul monumentelor istorice și al zonelor protejate, reabilitare termică pentru creșterea performanței energetice a clădirilor și reabilitarea structural- arhitecturală a anvelopei acestora pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor.

(2) În unitățile locative închiriate este interzisă modificarea sau demolarea oricărui perete din interiorul/exteriorul locuinței care este de natură să afecteze structura de rezistență a condominiului.

(3) Locatarii sunt obligați să anunțe în scris locatorul - Municipiul Onești înainte cu 7 zile lucrătoare demarării lucrărilor, indiferent de natura intervențiilor.

(4) Dispozițiile art. 14 alin. (4) se aplică în mod corespunzător.

Art. 17 - (1) Locatarii sunt obligați să păstreze curățenia în interiorul unității locative, astfel încât să evite apariția unui focar de infecție care să afecteze sănătatea celor din jur.

(2) Locatarii sunt obligați să-și facă dezinsecția și deratizarea unității locative ori de câte ori este nevoie pentru stingerea unui focar în conformitate cu legislația în vigoare.

Art. 18 - (1) În cazul nerespectării obligațiilor prevăzute la art. 16 și art. 17 în termenele notificate de locator, de 30 de zile, sau de persoanele împuternicite de acesta, primarul poate aproba executarea de către autoritatea administrației publice locale a acțiunilor de intervenție sau de curățare și igienizare. Lucrările se efectuează în numele și pe cheltuielile locatarilor notificați, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetul local, cu condiția constituirii dreptului de creanță și a recuperării cheltuielilor de la locatarii notificați în condițiile legii.

(2) În toate cazurile în care locatarul notificat conform alin. (1) nu permite accesul în imobilul supus lucrărilor de intervenție în vederea executării acestora de către autoritatea administrației publice locale, primarul solicită autorizarea instanței judecătorești competente, prin ordonanță președințială, dată cu citarea părților.

CAPITOLUL VI SOLUȚIONAREA CERERILOR LOCATARILOR

Art. 19 - Toate cererile și sesizările locatarilor adresate Municipiului Onești pot pot fi făcute în scris și transmise prin:

- a) casuța poștală a administratorului
- b) servicii poștale;
- c) depunerea documentului la Registratura generală;
- d) fax;
- e) email;

Portalul de servicii pentru cetățeni și mediul de afaceri
<http://eservicii-eprimarie.onesti.ro/>.

Art. 20 – Soluționarea cererilor și sesizărilor locatarilor se face cu respectarea Ordonanței Guvernului nr. 27/2002 privind reglementarea activității de soluționare a petițiilor, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL VII

DISPOZIȚII FINALE

Art. 21 - Nerespectarea regulilor stabilite în prezentul regulament se sancționează în funcție de gravitatea faptelor conform prevederilor legale în vigoare.