

REGULAMENT DE ORDINE INTERIOARA
AL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI
BLOC DUNAREA 1
B-DUL NICOLAE BALCESCU NR. 5, SECTOR 1, BUCUREȘTI
propunere

Prezentul regulament de ordine interioara se aplica tuturor membrilor **Asociației de Proprietari Bloc DUNAREA 1**, prevederile lui sunt obligatorii si trebuie respectate de catre toti locatarii.

Cap 1. Prevederi generale

Art. 1 Regulamentul de Ordine Interioara (ROI) este un document intern al Asociației de Proprietari Bloc DUNAREA 1, aprobat de Adunarea Generala a Proprietarilor 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, etc.), precum și relatiile dintre personalul angajat, prestatorii de servicii proprietari/locatari.

Art. 2 Prezentul Regulament are ca obiect regulile generale aplicabile proprietarilor apartamentelor edificate in imobilul Bloc DUNAREA 1, situat in b-dul Nicolae BALCESCU nr. 5, sector 1, 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 DUNAREA 1, inregistrati in registrul de carte funciara a Sectorului 1, 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 liniștii publice, Legea Locuinței 114/1996, Legea 196/2018 privind infiintarea, organizarea si

funcționarea asociațiilor de proprietari, Statutul Asociației de Proprietari Bloc DUNAREA 1 precum și următoarele principii:

- egalitatea în drepturi și obligații a tuturor proprietarilor, indiferent de statutul social;
- colaborarea și înțelegerea reciprocă, din proprie inițiativă;
- însușirea și respectarea hotărârilor și deciziilor comune, indiferent de poziția avută la votarea acestora;
- participarea liber consimțită la creșterea siguranței și securității proprietarilor și a condominiului în ansamblu;
- transparența totală în acțiunile care pot afecta Asociația;
- adoptarea unei atitudini corecte și civilizate în toate raporturile din cadrul Asociației.

Art. 3 Fiecare locatar înțelege și acceptă faptul că menținerea aspectului estetic al imobilului, în exterior și în interior, constituie nu numai o obligație morală, ci reprezintă un deziderat menit să preserveze valoarea comercială a condominiului și a fiecăruia dintre apartamente ce compun condominiul Bloc DUNAREA 1. În consecință, nerespectarea obligațiilor asumate prin acest Regulament poate genera obligația de a achita daune sau de a remedia inconvenientul creat.

Art. 4 Condominiul Bloc DUNAREA 1 va fi administrat de către asociația de proprietari prin intermediul unui Comitetului Executiv, condus de către Președintele asociației. Hotărârile Comitetului executiv precum și partea operativă vor fi asigurate de administratorul angajat.

Cap 2. Ordinea și sistemul de lucru ale asociației de proprietari

Art. 5 Programul Asociației este descris mai jos:

Casierie se afișează odată cu lista de plată a lunii.

Președintele poate fi contactat telefonic luni-joi între orele 18:00 – 20:00 sau prin e-mail.

Comitetul Executiv – lunar ședință și/sau în situații când necesitățile urgente ale asociației impun reunirea acestuia în vederea emiterii de decizii, interval orar aproximativ 19:00 – 20:00 la biroul administrației.

Administrator telefonic luni-duminică ora 8:00 – 20:00, e-mail permanent, oricând pentru situații de urgență

Art. 6 Asigurarea curățeniei, igienei și salubrității condominiului este o îndatorire generală a proprietarilor, atât în proprietatea individuală cât și în proprietatea comună în indiviziune sau, după caz, spațiile comune în folosință, respectând următoarele:

- selectarea deșeurilor menajere și depunerea lor, în locuri special amenajate;
- menținerea curățeniei în spațiile comune;
- interzicerea aruncării de gunoaie în spațiile comune (scara blocului, spațiile de parcare sau spații verzi);
- locatarii detinatorii de animale de companie, care vor efectua plimbări cu animalele în perimetrul condominiului, vor fi dotați obligatoriu cu ustensile de dezinfectie și pentru stransul dejectiilor (punga, faras, maturică) și vor curăța obligatoriu dejectiile propriilor animale.

Cap 3. Raporturile proprietarilor/chiriasilor cu asociația de proprietari

Art. 7 Toți locuitorii din condominiu, indiferent de statutul lor (proprietari, chiriasi, membri ai familiei), vor susține activitatea Asociației de Proprietari și a organelor sale (de conducere, de executie și control), în situațiile, formele și metodele convenite și 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 și cele prevăzute în prezentul regulament și să acționeze permanent pentru punerea lor în practică.

În imobilul nostru se impun:

- a) respectul cuvenit față de persoanele în vârstă;
- b) sprijinul persoanelor bolnave sau/și defavorizate, în forme și prin mijloace demne;
- c) acordarea și solicitarea sprijinului, în interesul asociației, din partea proprietarilor/chiriasilor, potrivit posibilităților acestora și inițiativei lor, în problemele sesizate;
- d) cunoașterea și aplicarea corectă, în cazul persoanelor juridice, a prevederilor legale în vigoare și a clauzelor din contractele (convențiile) încheiate cu asociația;

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

Persoanele juridice cu scop patrimonial, care își desfășoară activitatea în imobilul nostru, trebuie să achite și următoarele cheltuieli astfel:

9.1 Pentru firmele de apartament câte 35 lei/camera/luna.

9.2 Pentru firmele de la parterul blocului se va încheia contract de administrare. Suma va fi proporțională cu mărimea spațiului, numărul de salariați și traficul de clienți și va fi negociată de președintele asociației.

Eliberarea adeverinței cu acordul Asociației de Proprietari privind desfășurarea activității firmei, în imobilul nostru, se face numai după ce reprezentanții acesteia au achitat contravaloarea fondului de rulment și celelalte contribuții pentru fondurile și resursele financiare necesare, în vigoare data respectivă, precum și semnarea acordului de plată pentru fondul special.

Art. 10 Respectarea drepturilor și obligațiilor individuale, constituie un imperativ pentru fiecare proprietar, având pe lângă unele consecințe materiale și o conotație morală prin faptul că se evită astfel orice discuții sau conflicte, privind tendința unor proprietari de a beneficia de avantaje în defavoarea altora.

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

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, membrii comitetului executiv, administrator ș.a.) și prin documente adecvate (decizii, adrese, chestionare, invitații, somații, ș.a.).

În acest scop, asociația pune la dispoziția proprietarilor:

-site-ul asociației – www.dunarea.1957.ro

-adresa de email a administratorului – comunicată pe site și pe fluturașii de înștiințare

-cutia poștală nr. 81 a asociației amplasată la parterul scării C.

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 perimetrul exterior al imobilului intrarii în scări și curții interioare, putand fi folosite în concordanta 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 ce reglementeaza acest lucru.

În cazul unor vizite, când este necesara parcarea auto, se va cere ajutorul personalului de paza pentru identificarea unor locuri disponibile.

Art. 16 Este interzisa spalarea autovehiculelor in perimetrul imobilului, fumatul pe spatiile comune, producerea de zgomote în apartament care sa deranjeze vecinii, aruncarea mucerilor de țigări pe tubulatura ghenelor sau de obiecte voluminoase care o pot infunda. Proprietarii și chiriașii trebuie sa pastreze curățenia în apartamente precum și în spatiile comune.

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 deseurilor precum si a oricaror materiale si/sau bunuri care prin natura lor sau printr-o greșită

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 13:00-14:00 si respectiv orele 22:00-08:00, in conformitate cu normele legale in vigoare. Incalcare a acestei reguli atrage sanctiuni contraventionale conform Legii 61/1991 precum si plata de daune către proprietarii carora aceste activitati le-au produs prejudicii. Proprietarul este obligat sa urmărească pe lucratorii angajați pentru renovarea imobilului. El trebuie să se asigure ca nu se deteriorează/murdaresc spatiile comune, în timpul transportului obiectelor voluminoase sau a sacilor de moloz. În cazul în care se intampla acest lucru sa ia măsurile necesare pentru readucerea la starea initiala și sa lase sptiile curate.

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. Colectarea corpurilor de iluminat becuri și neoane se va face în recipientul special amenajat.

Art. 21 Interventia neautorizata asupra instalatiilor de utilitati: apa rece, apa calda, încălzire, electricitate, ventilație, generatoare electrice, lifturi, iluminat, comunicatii reprezinta infractiune.

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, apa rece si caldura"

Art. 23 Accesul in subsol sau pe terasa imobilului este interzis. Accesul se face la cererea proprietarului care a solicitat o prestare de servicii în 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/juridica prestatoare in "Registrul" privind monitorizarea accesului și lucrarilor efectuate in subsolul sau terasa imobilului;

Art. 24 Caile de acces, terenul liber de constructii si spatiile comune reprezinta proprietatea comuna, fortata si perpetua a tuturor proprietarilor si vor fi utilizate in comun de aceștia, iar cheltuielile de intretinere vor fi suportate de toti proprietarii în 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 siguranța imobilului sau a locatarilor;

Art. 26 Este interzisa depozitarea obiectelor cu volum mare care limiteaza accesul locatarilor in interiorul spatiului comun, subsol sau parcare, pe o perioada mai mare de 1 zi, decat cu acordul expres al locatarilor rezidenti ai spatiului respectiv. Este interzisă supraincercarea liftului la transportul deseurilor sau obiectelor voluminoase și se vor lua măsuri de protejare a podelei și a peretilor lui. Transportul bicicletelor cu liftul se va face având în vedere aceleași măsuri de protecție a suprafetelor, oglinzilor și a usilor mobile, pentru evitarea zgarierii/spargerii acestora.

Art. 27 Este interzisa organizarea de petreceri in aer liber sau in cadrul spatiilor comune; Părinții trebuie să-si îndrume copiii să se joace în locurile special amenajate în parcurile din apropiere și nu în spațiile comune ale blocului.

Art. 28 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. Locatarii trebuie sa asculte muzica preferată în apartamentul lor, astfel încât să nu deranjeze persoanele din apartamentele vecine.

Art. 29 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 și 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. 30 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 și solutionarea diferendului creat;

Art. 31 Orice prejudiciu provocat spatiilor comune ca urmare a reamenajarilor sau modificarilor efectuate va fi imputat persoanei culpabile de producerea lui;

Art. 32 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. 33 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. 34 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 DUNAREA 1;

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

Art. 35 Introducerea din oficiu a unui numar de persoane la plata unor cheltuieli ale asociatiei se face in urmatoarele conditii:

- urmare a sesizarii administratorului sau 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 introducere persoane, 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. 36 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.

Art. 37 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 în listele de calcul ale cotelor de intretinere.

Cap. 6 Paza și securitatea imobilului

Fiecare proprietar/chiriaș are obligația de a contribui, prin măsuri adecvate, la securitatea imobilului prin:

- a) anunțarea imediată a celor în drept (administrație, asociație, poliție, pompieri ș.a.) a oricărui început de eveniment care ar periclita situația imobilului sau/și a locatarilor;
- b) supravegherea apartamentelor vecine, rămase temporar fără locatar (concediu, serviciu, weekend) și sesizarea celor în drept asupra tuturor neregulilor constatate sau a unor evenimente neprevăzute (inundații, scurgeri de gaze, incendii, pătrundere prin efracție, etc.);
- c) verificarea, la părăsirea domiciliului, a instalațiilor care ar putea provoca evenimente ce pot afecta securitatea imobilului și a locatarilor.

Art. 38 Persoanele juridice, existente în spațiile asociației, vor asigura măsurile de securitate a imobilului, în conformitate cu prevederile prezentului regulament și cu cele legale.

Art. 39 Personalul angajat pentru paza imobilului își va desfășura activitatea în conformitate cu fișa postului, cu prevederile prezentului regulament și cu cele legale.

Personalul este obligat, de asemenea:

- sa anunțe imediat orice eveniment, ce se întâmplă în timpul serviciului său, mai întâi administratorului, în afara celor care necesită apelarea imediată a serviciului de urgență 112.
- sa supravegheze vizual și auditiv funcționarea corectă a instalațiilor de alimentare cu apă rece, caldă, încălzire sau a lifturilor
- sa consemneze orice eveniment la predarea serviciului, în registrul de predare-primire.

Personalului îi este interzis

- sa efectueze servicii contra-cost, proprietarilor, chiriașilor sau terților
- sa solicite recompense sau favoruri
- sa pătrundă pe proprietățile individuale

El trebuie să dedice tot timpul care este în serviciu, pazei, controlului, supravegherii bunei funcționari a instalațiilor și a continuității furnizării utilităților, menținerii curățeniei, liniștei și să monitorizeze accesul în bloc.

Art. 40 Administratorul angajat sau contractat de Asociația de Proprietari se va îngriji conform contractului de propunerea, organizarea și supravegherea lucrărilor de întreținere, amenajare, renovare, reabilitare prin personal propriu sau prin terți angajați de către acesta sau de către Asociația de Proprietari, de pe spațiile comune..

Cap. 7 Dispoziții finale

Art. 41 Orice situație nereglementată în prezentul Regulament poate fi adoptată prin revizuire, urmand ca până la momentul modificării Regulamentului, acestea să fie soluționate în conformitate cu prevederile legale în domeniu.

Art. 42 Prezentul Regulament se poate modifica exclusiv de către Adunarea Generală a Proprietarilor în conformitate cu atribuțiile acesteia și cu respectarea prevederilor legale privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

Prezentul Regulament a fost adoptat prin Hotărârea Adunării Generale a Proprietarilor din data de și își produce efectele în termen de 3 zile de la această dată.