**Anexa nr. 8 – Ghid constituirea AP**

**REGULAMENTUL CONDOMINIULUI**

***CAPITOLUL I – DISPOZIŢII GENERALE***

**Art. 1** – (1) Prezentul regulament reprezintă documentul de ordine interioară al asociaţiei de proprietari \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_1 cu sediul în \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2, denumită în continuare ***asociaţie de proprietari***, care conţine totalitatea instrucţiunilor, normelor, regulilor care stabilesc şi asigură ordinea şi buna funcţionare a condominiului.

*Notă:*

*1 Se completează cu denumirea completă a asociaţiei de proprietari.*

*2 Se completează cu adresa completă a asociaţiei de proprietari.*

(2) În aplicarea prezentului regulament, organele asociaţiei de proprietari şi proprietarii din condominiu vor ţine cont de următoarele principii:

a) principiul egalităţii în drepturi şi obligaţii, în condiţiile legii, indiferent de statutul social;

b) principiul tratamentului egal, al egalităţii între proprietari şi al excluderii oricăror privilegii sau discriminări;

c) principiul colaborării pentru apărarea drepturilor şi a intereselor comune ce derivă din dreptul de proprietate comună indiviză;

d) principiul asumării şi respectării hotărârilor şi deciziilor luate în cadrul organelor asociaţiei de proprietari cu respectarea prevederilor legislaţiei în vigoare, indiferent de opinia personală sau de modul în care au votat;

e) principiul transparenţei totale în ceea ce priveşte acţiunile sau inacţiunile care pot afecta dreptul de proprietate comună indiviză sau condominiul;

f) principiul adoptării unei atitudini decente, corecte şi civilizate în toate raporturile din cadrul asociaţiei de proprietari şi din cadrul condominiului;

g) principiul respectului reciproc în interacţiunea dintre proprietarii din condominiu.

**Art. 2** – (1) Prezentul regulament conţine regulile şi condiţiile de folosinţă a părţilor comune ale condominiului şi normele de conduită şi bună vecinătate dintre proprietari.

(2) Dispoziţiile prezentului regulament se completează cu dispoziţiile Legii nr. 196/2018.

(3) Dispoziţiile prezentului regulament sunt adoptate în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare şi nu derogă de la acestea.

**Art. 3** – Prezentul regulament condominiului a fost iniţiat de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_3, a fost dezbătut şi adoptat în adunarea generală a asociaţiei de proprietari din data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_4 , cu acordul majorităţii proprietarilor din condominiu, în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018, şi va fi adus la cunoştinţă, prin afişare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptare.

*Notă:*

*3 Se completează cu denumirea organului iniţiator (preşedintele asociaţiei sau comitetul executiv al asociaţiei de proprietari) şi numele acestora.*

*4 Se completează cu data la care a fost dezbătut şi adoptat în adunarea generală prezentul regulament.*

**Art. 4** – Regulamentul condominiului nu poate impune nicio restricţie exercitării drepturilor proprietarilor în afara celor care sunt justificate prin destinaţia imobilului, aşa cum este prevăzută în proiectul tehnic şi cartea tehnică a construcţiei.

**Art. 5** – (1) Toţi proprietarii, precum şi chiriaşii din condominiu, persoanele care locuiesc, persoanele care sunt găzduite pe perioadă determinată sau persoanele aflate în tranzit în condominiu sunt obligaţi să respecte prezentul regulament.

(2) Responsabilitatea informării chiriaşilor şi a persoanelor care tranzitează condominiul referitor la prevederile regulamentului condominiului aparţine proprietarului.

***CAPITOLUL II – FOLOSINŢA PĂRŢILOR COMUNE ALE CONDOMINIULUI***

**Art. 6** – Fiecare proprietar/locatar poate folosi, în condiţiile legii şi acordului de asociere, atât spaţiul care constituie bunul principal, cât şi părţile comune, fără a aduce atingere drepturilor celorlalţi proprietari şi fără a schimba destinaţia clădirii.

**Art. 7** – Fiecare proprietar/locatar poate exercita folosinţa bunurilor comune, cu condiţia să respecte destinaţia acestuia şi să permită exercitarea folosinţei de către ceilalţi proprietari în condiţii normale.

**Art. 8** – (1) Proprietarii din condominiu au obligaţia de a menţine şi întreţine curăţenia proprietăţii comune, să protejeze şi să menţină aspectul şi integritatea clădirii.

(2) Proprietarii din condominiu sunt obligaţi să respecte întocmai măsurile stabilite de autoritatea administraţiei publice locale pentru asigurarea igienei publice şi salubrităţii, precum şi regulile elementare de igienă în gospodăria sau locuinţa proprie, astfel încât să nu creeze disconfort vecinilor şi să nu constituie pericol pentru sănătatea publică a comunităţii.

**Art. 9** – Proprietarul este obligat să asigure întreţinerea spaţiului care constituie bunul principal, astfel încât clădirea să se păstreze în stare bună.

**Art. 10** – Instalaţiile comune se utilizează numai conform destinaţiei acestora. Instalaţiile şi bunurile comune care necesită, conform legislaţiei în vigoare, verificări periodice, nu pot fi utilizate fără efectuarea reviziilor sau fără obţinerea avizelor de funcţionare.

**Art. 11** – Este interzisă depozitarea sau abandonarea oricăror obiecte pe proprietatea comună, dacă prin acest fapt se împiedică utilizarea normală a clădirii sau a părţilor comune sau dacă se aduce atingere drepturilor celorlalţi proprietari.

**Art. 12** – Este interzisă blocarea sau obturarea căilor de acces în condominiu sau în proprietăţile individuale.

**Art. 13** – Proprietarii din condominiu pot efectua, în cadrul proprietății individuale, lucrări de modificare şi modernizare a proprietăţii, cu condiţia ca acestea să nu contravină reglementărilor legale în vigoare, esteticii exterioare a imobilului/condominiu, proiectului iniţial al imobilului, instalaţiilor sanitare ale condominiului, să nu deterioreze sau să afecteze proprietăţile individuale sau pe cele comune, şi să nu încalce drepturile de folosinţă ale celorlalţi proprietari, conform proiectului clădirii.

**Art. 14** – Dacă proprietarul unei locuinţe ori al unui spaţiu cu altă destinaţie provoacă daune oricărei părţi din proprietatea comună sau din proprietatea individuală a altui proprietar din condominiu, respectivul proprietar are obligaţia să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparaţii, în condiţiile legii.

*Notă:*

*Adunarea generală a asociaţiei de proprietari poate adopta, cu acordul majorităţii proprietarilor din condominiu, în condiţiile legislaţiei în vigoare, completări la CAPITOLUL II – FOLOSINŢA PĂRŢILOR COMUNE ALE CONDOMINIULUI.*

***CAPITOLUL III – NORME DE CONDUITĂ ŞI BUNĂ VECINĂTATE DINTRE PROPRIETARI***

**Art. 15** – Drepturile proprietarilor din condominiu nu pot fi lezate de nici o acţiune sau inacţiune a celorlalţi proprietari din condominiu, de chiriaşi, persoanele care locuiesc, persoanele care sunt găzduite pe perioadă determinată sau persoanele aflate în tranzit în condominiu.

**Art. 16** – Niciun proprietar nu poate, prin orice acţiune sau inacţiune, aduce atingere dreptului celorlalţi proprietari din condominiu de acces la serviciile de utilităţi publice.

**Art. 17** – Este interzisă restricţionarea accesului pe părţile comune a proprietarilor din condominiu, cu excepţia cazurilor expres prevăzute de legislaţia în vigoare.

**Art. 18** – (1) Este interzisă introducerea şi/sau depozitarea în cadrul condominiului a oricăror substanţe periculoase sau a substanţelor poluante, a deşeurilor, precum şi a oricăror materiale şi/sau bunuri care, prin natura lor sau printr-o greşită întrebuinţare, pot conduce la apariţia unor situaţii periculoase, punând astfel în pericol viaţa şi siguranţa proprietarilor/locatarilor sau integritatea clădirii.

(2) Este interzisă depozitarea sau deversarea deşeurilor menajere în alte locuri decât cele special amenajate, conform legislaţiei în vigoare.

**Art. 19** – (1) Este interzisă tulburarea, fără drept, a liniştii proprietarilor/locatarilor din condominiu prin producerea de zgomote cu orice aparat sau obiect ori prin strigăte sau larmă.

(2) Este interzisă tulburarea liniştii proprietarilor/locatarilor din condominiu între orele 22:00 – 08:00, 13:00 – 14:00, conform Legii nr. 61/1991 pentru sancţionarea faptelor de încălcare a unor norme de convieţuire socială, a ordinii şi liniştii publice, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi în intervalul \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_5, de către orice persoană prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare.

*Notă:*

*5 Adunarea generală a asociaţiei de proprietari poate stabili extinderea sau nu a intervalului orar prevăzut de legislaţia în vigoare în care este interzisă tulburarea liniştii proprietarilor/locatarilor din condominiu.*

**Art. 20** – Proprietarii/locatarii care deţin animale de companie au obligaţia să respecte prevederile legale pentru deţinerea acestora, precum şi obligaţia de a nu tulbura liniştea locatarilor, de a menţine curăţenia pe spaţiile comune, precum şi de a lua toate măsurile necesare pentru a nu aduce atingere drepturilor celorlalţi proprietari.

*Notă:*

*Adunarea generală a asociaţiei de proprietari poate adopta, cu acordul majorităţii proprietarilor din condominiu, în condiţiile legislaţiei în vigoare, completări la CAPITOLUL III – NORME DE CONDUITĂ ŞI BUNĂ VECINĂTATE DINTRE PROPRIETARI.*

***CAPITOLUL IV – DISPOZIŢII FINALE***

**Art. 21** – În cazul nerespectării regulamentului condominiului de către unul dintre proprietari sau chiriaşi, ceilalţi proprietari pot sesiza preşedintele şi/sau comitetul executiv al asociaţiei de proprietari, cu privire la aceste nereguli.

**Art. 22** – În baza prezentului regulament nu sunt stabilite sau aplicate sancţiuni de către organele asociaţiei de proprietari, iar încălcarea prevederilor prezentului regulament nu constituie contravenţie6.

*Notă:*

*6 Asociaţia de proprietari sau organele asociaţiei de proprietari nu reprezintă agenţi constatatori în sensul legislaţiei în vigoare.*

**Art. 23** – Prezentul regulament se poate modifica/completa cu acordul majorităţii proprietarilor din condominiu, şi va fi adus la cunoştinţă, prin afişare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptarea modificărilor/completărilor.

**Art. 24** – Prezentul regulament este adus la cunoştinţă tuturor proprietarilor din condominiu, prin afişare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, în termen de 7 zile de la adoptare.

**Art. 25** – Prezentul regulament intră în vigoare în termen de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_7 zile de la adoptare, dar nu mai devreme de îndeplinirea obligaţiei prevăzute la art. 24.

*Notă:*

*7 Se completează cu termenul de intrare în vigoare a regulamentului. Termenul va fi stabilit numai după aducerea la cunoştinţă a regulamentului tuturor proprietarilor din condominiu, prin afişare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme al acestuia.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **COMITETUL EXECUTIV** | | |
| **Preşedintele asociaţiei de proprietari:** | | |
| Nume şi prenume: | Adresă: | Semnătura: |
| 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Membrii comitetului executiv al asociaţiei de proprietari:** | | |
| Nume şi prenume: | Adresă: | Semnătura: |
| 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |