

## REGULAMANT DE CONVIETUIRE ÎN IMOBILELE AFLATE ÎN PROPRIETATEA ȘI ÎN ADMINISTRAREA SECTORULUI 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

### CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

**Art.1** (1) Prevederile prezentului regulament se aplică chiriașilor care locuiesc în imobilele aflate în proprietatea și în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București;

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

(3) Prezentul regulament privește atât utilizarea spațiilor comune, cât și a unităților locative, astfel cum acestea sunt definite în Regulament;

(4) Persoanele care locuiesc în blocurile aflate în proprietatea și în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București se vor conforma prevederilor prezentului Regulament.

**Art.2** Termenii și noțiunile utilizate în prezentul Regulament sunt definiți după cum urmează:

(1) **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;

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

(3) **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;

(4) **proprietar al spațiului, respectiv al apartamentului** - persoană fizică sau juridică, de drept public sau de drept privat, care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu;

(5) **familie** - soțul, soția, copiii și părinții soților, precum și alte persoane care locuiesc și gospodăresc împreună;

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

(7) **locuința** - construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

(8) **persoane care ocupă abuziv** - persoanele care au rămas în locuință și care nu mai îndeplinesc condițiile prevăzute de Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul civil actualizată;

(9) **majoritate** - 50% plus 1 din locatarii unei scării de bloc.

## **CAPITOLUL II REGULI GENERALE**

**Art.3** În termen de cel mult 15 zile de la primirea repartiției, toți locatarii sunt obligați să informeze reprezentanții departamentului Spațiu Locativ din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București cu următoarele date personale:

- Nume, prenume (soț/soție);
- Număr telefon mobil (soț/soție);
- Număr de telefon al persoanei desemnate pentru preluarea informațiilor din partea administrației în situații de urgență, în cazul în care chiriașul nu poate fi contactat;
- Adresa de e-mail (soț/soție);
- Număr și marca autoturismului proprietate personală.

**Art.4** Locatarii au obligația de a anunța în termen de 15 zile orice modificare cu privire la veniturile obținute și cu privire la numărul membrilor de familie în vederea recalculării obligațiilor de plată;

**Art.5** În cazul părăsirii locuinței pe o perioadă mai mare de 10 zile, locatarul are obligația să anunțe reprezentanții departamentului Spațiu Locativ din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București și să comunice persoana delegată pentru situații neprevăzute (nume, telefon de contact).

**Art.6** Toți locatarii au obligația de a citi și transmite în scris, lunar, indexul pentru apa potabilă, depuse la cutiile special amenajate de către reprezentanții Direcției Administrative, în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni. În caz contrar metri cubi (mc) de apă înregistrați între apometrul general și suma tuturor indexurilor declarate, vor fi suportate de chiriașii apartamentelor care nu au respectat prevederile de mai sus. Acești metri cubi nu se vor mai regulariza, pentru luna următoare, luându-se în calcul ultima citire transmisă.

**Art.7** (1) Locatarii sunt obligați, ori de câte ori se consideră necesar, să permită personalului delegat din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București, accesul în locuință pentru:

- controale de rutină sau din dispoziția conducerii Sectorului 4 al Municipiului București;
- citirea contoarelor pentru regularizare;
- verificarea instalațiilor de încălzire, a apometrelor și pentru reparații.

În cazul în care se constată o avarie la instalațiile electrice, gaze, etc., locatarii sunt obligați să permită de îndată accesul în locuință pentru verificări.

(2) Dacă asupra unui locatar există anumite suspiciuni cu privire la starea contoarelor, instalațiilor de încălzire, de apă, sau există sesizări din partea celorlalți chiriași, Sectorul 4 al Municipiului București poate oricând să efectueze controale inopinate pentru a verifica existența și veridicitatea acestora cu personal specializat în funcție de problema semnalată.

**Art.8** Este interzisă tulburarea liniștii locatarilor prin producerea de zgomote, alarmă sau prin folosirea oricărui aparat electric sau electronic, obiect ori instrument muzical la intensitate mare, care generează zgomote sau vibrații peste limitele admise de lege.

**Art.9** Hotărârile privind problemele care-i vizează direct pe titularii contractelor de închiriere se vor adopta numai cu acordul scris al majorității locatarilor ( 50% plus 1) dintr-o scară de bloc.

**Art.10 Obligațiile locatarilor/chiriașilor:**

(1) să plătească cotele de întreținere afișate pe lista lunară de plată în termen de maxim 20 de zile calendaristice de la afișarea acestora. Neplata la termen a întreținerii atrage o penalizare de 0,2% pentru fiecare zi întârziere, și se aplică numai după perioada de 30 de zile care depășește termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să depășească suma la care s-au aplicat;

**(2) să execute la timp și în condiții optime, pe cheltuiala proprie, mici reparații locative, precum și cele ocazionate de degradările produse imobilului prin culpa sa.**

(3) să folosească bunul conform destinației sale (acela de a locui), orice modificare/schimbare adusă locuinței se va face **numai cu acordul expres prealabil al Sectorului 4 al Municipiului București;**

(4) 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;

(5) să efectueze lucrări de întreținere-reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

(6) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere, astfel încât să evite apariția unui focar de infecție care să afecteze sănătatea celor din jur;

(7) să nu aducă nicio modificare tehnică și arhitecturală elementelor de construcții și instalații fără acordul scris al Sectorului 4 al Municipiului București;

(8) să facă dezinsecția și deratizarea unității locative ori de câte ori este nevoie pentru stingerea unui focar, în conformitate cu legislația în vigoare;

(9) să anunțe în scris Sectorul 4 al Municipiului București, în 5 zile calendaristice, orice modificare intervenită în componența familiei;

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

**(11) dacă titularul sau membrii familiei acestuia provoacă daune oricărei părți din spațiile comune sau a unității locative aparținând altui locatar din imobil, respectivul are obligația să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații, în condiții legii;**

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

(13) să nu aducă modificări, în interiorul apartamentelor, instalațiilor electrice, de gaze și apă cu excepția cazurilor în care este necesară intervenția personalului specializat, asigurat de către Direcția Administrativă din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4.

### **CAPITOLUL III REGULI SPECIALE PENTRU TITULARII CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE**

**Art.11** Să achite chiria și toate cheltuielile de întreținere la termenele scadente din contract;

**Art.12** Este interzisă subînchirierea sau cedarea spre folosință a unității locative de către chiriași;

**Art.13** Să predea locatorului, respectiv Sectorului 4 al Municipiului București la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în Procesul-verbal de predare preluare întocmit la preluarea locuinței;

**Art.14** Să anunțe în scris situația părăsirii domiciliului pentru o perioadă mai mare de 30 de zile calendaristice. În cazul în care se solicită scutirea de la plata cotelor de întreținere, titularul contractului de închiriere este obligat să informeze în scris Sectorul 4 al Municipiului București și să aducă probe în acest sens:

a) adeverință de la Asociația de proprietari de unde locuiesc sau de unde vor locui;

- b) declarații scrise pe propria răspundere de la doi vecini la care să fie atașate copii după BI/CI alte persoanelor care dau declarațiile respective pe propria răspundere;
- c) contract de muncă în țară sau străinătate (tradus în limba română).

**Art.15** 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 în spațiile comune, precum și de a lua toate măsurile necesare pentru a nu aduce atingere drepturilor celorlalți locatari. Animalele de companie vor fi vaccinate și vor avea atestată starea de sănătate în carnet de sănătate eliberate de unitățile sanitare veterinare. Locatarii deținători de animale de companie vor curăța obligatoriu dejecțiile propriilor animale, iar animalele de companie clasificate ca fiind periculoase vor fi echipate cu botniță și lesă. Este interzis accesul cu animalele de companie în spațiile de joacă amenajate pentru copii.

**Art.16** Închiderea balcoanelor, montarea aparatelor de aer condiționat și a antenelor se va face numai cu acordul expres prealabil al Sectorului 4 al Municipiului București, în caz contrar elementele folosite pentru închiderea balcoanelor, montarea aparatelor de aer condiționat sau a antenelor vor fi demontate, iar reparațiile necesare refacerii suprafeței afectate vor fi suportate de către titularul contractului;

**Art.17** Să nu săvârșească în public acte sau gesturi obscene, să nu aducă expresii jignitoare sau vulgare, amenințări cu acte de violență împotriva persoanelor sau bunurilor acestora, de natură să tulbure ordinea și liniștea publică sau să provoace indignarea cetățenilor ori să lezeze demnitatea și onoarea acestora;

#### **CAPITOLUL IV SPAȚIILE COMUNE**

**Art.18** Pe spațiile comune sunt interzise următoarele:

1. introducerea și/sau depozitarea în cadrul ansamblului a substanțelor chimice, a drogurilor, explozibililor sau a substanțelor poluante, a deșeurilor precum și a oricăror alte materiale care prin natura lor sau printr-o greșită întrebuințare pot conduce la apariția unor situații periculoase;
2. depozitarea deșeurilor menajere în alte locuri decât cele special amenajate cât și depozitarea acestora cu titlu provizoriu pe holul, scara, terasa sau subsolul blocului;
3. blocarea și depozitarea în spațiile comune sau instalarea în acest perimetru a oricăror obiecte;
4. deteriorarea pereților (atât interiori cât și exteriori) spațiilor comune, înțelegând prin aceasta, murdărirea, pictarea, spargerea sau găurirea acestora;

5. în cazul dispariției elementelor de iluminat, a accesoriilor aparținând ferestrelor, ușilor, balustradelor din patrimoniul părților comune, precum și a neidentificării făptașului, în conformitate cu legea, costurile de înlocuire vor fi suportate de toți locatarii de pe scara respectivă;
6. organizarea de petreceri în cadrul spațiilor comune ale imobilelor de locuințe (foișor, terase, holuri, scrări și subsoluri);
7. fumatul pe holuri, scările blocului în subsoluri - în perimetrul spațiilor comune;
8. amenajarea de cuști/cotețe/adăposturi pentru animalele de companie;
9. parcare a autovehiculelor în așa fel încât să blocheze căile de acces în bloc, ghețele de gunoi, spațiile de joacă pentru copii;
10. intervenții de orice natură asupra instalațiilor existente în spațiile comune, atât în interiorul cât și în exteriorul blocului. De exemplu: la instalația de gaze, la centrala termică, la canalizare, la instalația electrică etc.;

**Art.19** Toți locatarii sunt obligați să întrețină căile de acces ale imobilului în care locuiesc, în cazul deteriorării vor suporta cheltuielile pentru remedierea lor;

**Art.20** Locatarii vor utiliza spațiile comune numai potrivit destinației acestora, fără ca prin exercitarea acestui drept să aducă atingere drepturilor celorlalti chiriași, să contravină legislației române sau să pună în pericol siguranța condominiului sau a persoanelor din condominiu;

**Art.21** Locatarii nu vor desfășura în spațiile comune nicio altă activitate generatoare de poluare fonică, poluare prin emisii de noxe, sau poluare de orice altă natură, care ar putea conduce la deteriorarea acestor spații și/sau la tulburarea liniștii celorlalti locatari;

**Art.22** Este interzisă extinderea locuinței/proprietății pe spațiile comune.

## **CAPITOLUL V INTERIORUL UNITĂȚII LOCATIVE**

**Art.23** În interiorul unităților locative este interzisă modificarea sau demolarea oricărui perete care să afecteze structura de rezistență a blocului, pentru orice alte modificări chiriașii sunt obligați să anunțe, în scris, cu 7 zile lucrătoare înainte de demarării lucrărilor, Sectorul 4 al Municipiului București.

**Art.24** Toți locatarii sunt obligați să facă dezinsecția și deratizarea unității locative ori de câte ori este nevoie pentru stingerea unui focar, în conformitate cu legislația în vigoare.

**Art.25** Toți 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.

## **CAPITOLUL VI DISPOZIȚII TRANZITORII FINALE**

**Art.26** Toate cererile și sesizările locatarilor pot fi depuse în scris la Registratura Sectorului 4 al Municipiului București sau transmise prin e-mail la adresa: [contact@ps4.ro](mailto:contact@ps4.ro).

**Art.27** Relația cu furnizorii de utilități este asigurată de către Sectorul 4 al Municipiului București iar orice situație legată de aceste utilități trebuie comunicată, fără întârziere, Direcției Administrative din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București pe adresa de email: [administrativ@ps4.ro](mailto:administrativ@ps4.ro) și telefon 021-9441.

**Art.28** Orice încălcare al acestui Regulament poate conduce la rezilierea contractului de închiriere.

**Art.29** Prezentul Regulament va fi anexă la contractul de închiriere, fiind parte integrantă a acestuia. Fiecare titular de contract va lua la cunoștință de prezentul regulament prin întocmirea unui act adițional la contract.

## **CAPITOLUL VII SANȚIUNI ȘI CONTRAVENȚII**

**Art.30** Nerespectarea regulilor stabilite în prezentul regulament se sancționează în funcție de gravitatea faptelor conform:

1. Legii nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul civil actualizată;
2. Codului de Procedură Civilă;
3. Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
4. HG nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
5. Legii locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
6. H.G.nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996;
7. Legii nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
8. Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
9. Legii nr.61/1991 privind sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, republicată cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 31** Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se fac de către Primarul Sectorului 4 al Municipiului București, prin împuternicirii acestuia;

**Art. 32** Prevederile Ordonanței Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare, se aplică corespunzător. Contravenientul poate achita în termen de cel mult 48 de ore de la data încheierii procesului-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor, jumătate din minimumul amenzii prevăzute.

**Prezentul Regulament poate fi modificat ori de câte ori se consideră necesar**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN - CONSTANTIN BĂRBĂLAU